

KongSun  **江山**

江山控股有限公司

股份代號: 295

年 報

08

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理人員資料簡介	5-6
董事會報告書	7-11
企業管治報告	12-17
獨立核數師報告書	18-19
綜合損益表	20
綜合資產負債表	21-22
資產負債表	23
綜合權益變動表	24
綜合現金流量表	25
財務報告附註	26-83
五年財務資料概要	84

公司資料

執行董事	謝安建(主席) 陳志遠 余伯仁
獨立非執行董事	劉文德 羅妙嫦 黃潤權
公司秘書	麥偉豪
註冊辦事處	香港 皇后大道中110-116號 永恆商業大廈 10樓C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	霍寶田律師行
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

主席報告書

本人謹代表董事會(「董事會」)欣然提呈江山控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之全年業績。

在全球金融危機的衝擊下，本公司及本集團再度經歷一個艱苦的年頭。對於管理層來說，把新收購業務併入本集團帶來沉重考驗，也帶來美好良機。本集團缺乏穩定收入，使本集團的財務狀況穩健性不足。於收購人造植物製造及銷售及物業發展業務後，本集團得以確保收入及現金流量保持穩定。

本集團於回顧年度的業績全面反映了本集團一直以來所面對的財政困難。與去年錄得約17,916,000港元相比，股東應佔虧損持續擴大至約43,228,000港元，每股虧損亦較去年的0.70港仙增加至1.68港仙。我們的下一個目標是在來年進一步降低虧絀，並盡可能轉虧為盈。

本集團的主要投資目前投放於香港和中華人民共和國。本集團將在新收購業務上爭取斐然成績，藉以恢復穩定的投資收入，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，二零零九年四月二十四日

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、製造及銷售人造植物及提供金融服務。

隨著全球金融危機於二零零八年十月來臨，本集團在二零零八年渡過了另一個艱苦年頭，而回顧業績全面反映該情況。股東應佔虧損較去年錄得約17,916,000港元擴大至約43,228,000港元。改善本集團之財務狀況成為了管理層來年的首要目標。

地產

本集團之物業發展及投資業務涵蓋香港及馬來西亞的商業及住宅項目。年底新收購之業務尚未為本集團之業績帶來任何貢獻，而馬來西亞的發展進程緩慢，導致本集團業績表現強差人意。

其他投資機會

儘管經營業績持續虧絀，但本集團已藉於年底發行可換股票據鞏固資本基礎，另將其投資分散到製造業以及香港和中東的房地產市場及物業發展事業。上述種種舉措有助打造更穩健的根基，以改善本集團日後的業績表現。

財務回顧

於二零零八年十二月三十一日，本集團之股東資金總額約達30,160,000港元，而於二零零七年十二月三十一日則約為55,340,000港元。本集團於二零零八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權益計算)為6.1，而於二零零七年十二月三十一日之比率則為1.4。

本集團之業務營運及投資均在香港、中國及馬來西亞，故其收益及支出主要以港元、人民幣及馬元計值。

展望

於二零零八年結束前，本集團已完成發行可換股票據、收購人造植物製造業務及香港房地產投資。由於所有新業務概未於截至二零零八年十二月三十一日止年度內為本集團業績帶來任何貢獻，故本集團之經營收入繼續萎縮。於本年度，本集團將重點整合新收購業務，使之為本集團現有業務帶來協同效益。憑藉已擴大的資本基礎及新業務注入本集團，相信本集團之股東回報及資產基礎將有所提升及鞏固。本公司將繼續物色潛力及未來回報優厚之業務及項目。

董事及高級管理人員資料簡介

謝安建先生

主席

47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20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及中科環保電力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、茂盛控股有限公司及中國資源開發集團有限公司之執行董事、長城數碼廣播有限公司(現稱長盈集團(控股)有限公司)之副主席兼行政總裁，以及英發國際有限公司之非執行董事。

陳志遠先生

執行董事

42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。陳先生現為新時代集團控股有限公司之非執行董事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、上海策略置地有限公司及德信集團控股有限公司之獨立非執行董事。陳先生亦曾為奧瑪仕控股有限公司及中國網絡教育集團有限公司之執行董事。

余伯仁先生(於二零零八年八月一日獲委任)

執行董事

58歲，在房地產及金融服務行業擁有超過28年經驗。余先生擁有美國俄亥俄州Youngstown State University之管理學士學位及美國賓夕法尼亞州American College金融服務系之理碩士學位。余先生為Certified Commercial Investment Member Institute(美國註冊商業投資人員協會)之成員，並為首位獲選加入San Francisco Association of Realtors(三藩市地產商協會)董事會之美籍華人。余先生於一九八零年至一九九五年期間在Pacific Union Real Estate Company工作，並曾在MetLife(美商大都會人壽保險公司)及New York Life Insurance Company(紐約人壽保險公司)擔任要職，負責管理北美洲之亞裔客戶。余先生現為黃金集團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

劉文德先生(於二零零八年九月一日獲委任)

獨立非執行董事

39歲，畢業於香港理工大學，持有會計學學士學位，於融資、會計及核數方面積逾15年經驗。劉先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，並為香港證券專業學會會員。劉先生現為匯多利國際控股有限公司之執行董事及黃金集團有限公司和英發國際有限公司之獨立非執行董事，亦曾為榮盛科技國際控股有限公司、華藝礦業控股有限公司及上海策略置地有限公司之執行董事，以及香港體檢及醫學診斷控股有限公司之前任獨立非執行董事。

羅妙嫦女士

獨立非執行董事

47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20年一般法律事務經驗。羅女士為黃金集團有限公司之前任非執行董事，以及英發國際有限公司及華藝礦業控股有限公司之前任獨立非執行董事。

黃潤權博士

獨立非執行董事

51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「傑出客席學者」及美國AIG Finance Products Corp之顧問。彼於企業融資、投資及衍生產品方面擁有豐富經驗。此外，黃博士亦為開明投資有限公司之執行董事、亨亞有限公司、鈞濠集團有限公司、凱順能源集團有限公司、中國雲錫礦業集團有限公司、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、中國網絡教育集團有限公司及英發國際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二零零八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，其附屬公司之主要從事物業投資及發展、人造植物製造及銷售及提供金融服務業務。

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

本集團截至二零零八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20頁至第23頁之財務報告內。

董事不建議派發截至二零零八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24頁之綜合權益變動表，而本公司及本集團儲備之其他詳情載於財務報告附註36。

可分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，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281,049,000港元)可以繳足紅股之形式分派。

固定資產

年內，本集團購入了公平值為45,000,000港元之投資物業。

本集團於本年度物業、廠房及設備、預付租賃付款與投資物業之此等及其他變動詳情，分別載於綜合財務報告附註19及21。

董事會報告書

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84頁，乃摘錄自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。

股本及購股權

本公司於本年度股本及購股權之變動詳情分別載於財務報告附註36及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

謝安建(主席)

陳志遠

余伯仁

—於二零零八年八月一日獲委任

江立師

—於二零零八年十月一日辭任

獨立非執行董事

劉文德

—於二零零八年九月一日獲委任

羅妙嫦

黃潤權

陳釗洪

—於二零零八年九月一日辭任

根據本公司組織章程細則第77條，余伯仁先生及劉文德先生將任滿告退，惟符合資格且願意於即將舉行之股東週年大會上膺選連任。

根據本公司組織章程細則第81至84條，陳志遠先生及羅妙嫦女士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。羅妙嫦女士已通知本公司其將於即將舉行之股東週年大會上任滿告退，但不願膺選連任。

本公司董事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。

董事及高級管理人員資料簡介

本公司董事及高級管理人員資料簡介載於第5頁至第6頁。

董事會報告書

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所訂立對本集團業務有重大影響之其他重大合約擁有權益。

董事及行政總裁於股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有已根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之任何權益或淡倉；或已載入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何權益或淡倉；或已根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

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

於二零零八年十二月三十一日，於本公司之股份及相關股份中直接或間接擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊內之權益或淡倉之股東如下：

名稱	持有普通股 數目	佔已發行股本 百分比
Kong Fa	1,053,850,042	32.92
KSE	403,375,794	12.60

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司並不知悉任何其他人士(除本公司董事或行政總裁以外)於本公司之股份及相關股份中直接或間接擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或淡倉。

董事會報告書

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

概無交易須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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

可換股債券

於二零零八年十二月三十一日之未行使金額	利率	認購價	可於二零零八年十二月三十一日發行之新股數目
(1) 109,000,000港元	8%	0.025港元	4,360,000,000
(2) 40,000,000港元	4%	0.10港元	400,000,000

除綜合財務報告附註33所載之未行使可換股債券外，於二零零八年十二月三十一日，本公司並無其他可換股證券、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

於二零零八年十二月三十一日，本集團之總資產約為214,485,000港元，其財政支持來自流動負債約143,875,000港元、非流動負債約40,452,000港元、少數股東權益約11,000港元及股東資本約30,147,000港元。

董事會報告書

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，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。

結算日後事項

本集團於結算日後之重大事項詳情載於財務報告附註45。

優先購買權

本公司之組織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。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料及就董事所知，截至本報告日期，本公司已按上市規則規定一直維持充足公眾持股量。

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檢討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，包括審閱截至二零零八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。於截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度內，信永中和(香港)會計師事務所有限公司獲董事會委任為本集團之核數師。有關續聘信永中和(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，二零零九年四月二十四日

企業管治報告

董事會欣然呈報本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

聯交所頒佈之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(惟有關於內部監控之條文除外，該等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在此方面不比守則條文寬鬆。

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。

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獲得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。

企業管治報告

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
陳志遠
余伯仁

獨立非執行董事：

劉文德(審核委員會主席及薪酬委員會成員)
羅妙嫦(審核委員會及薪酬委員會成員)
黃潤權(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「董事及高級管理人員資料簡介」一節。

於二零零八年九月一日，陳劍洪先生提出請辭本公司獨立非執行董事職務，而劉文德先生已獲委任為本公司獨立非執行董事。審核委員會現包括本公司三名獨立非執行董事，即劉文德先生、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。

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。

企業管治報告

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。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事會共舉行12次會議。

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發送予全體董事，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。

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。截至二零零八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	12/12	不適用	2/2
陳志遠	12/12	不適用	2/2
江立師－於二零零八年十月一日辭任	0/12	不適用	0/2
余伯仁－於二零零八年八月一日獲委任	1/12	不適用	0/2
獨立非執行董事			
陳釗洪－於二零零八年九月一日辭任	1/12	1/2	0/2
劉文德－於二零零八年九月一日獲委任	1/12	1/2	0/2
羅妙嫦	0/12	0/2	0/2
黃潤權	2/12	2/2	2/2

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。

企業管治報告

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，分別為劉文德先生、羅妙嫦女士及黃潤權博士。黃潤權博士為薪酬委員會主席。

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

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為劉文德先生、羅妙嫦女士及黃潤權博士。劉文德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、續聘及任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。

審核委員會於截至二零零八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。

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二零零八年十二月三十一日止整個年度內遵守守則。

企業管治報告

上市規則第十三章之持續披露規定

根據上市規則第13.13條所指給予實體的貸款:

於二零零八年十二月三十一日，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。根據有關貸款協議，貸款可按每年最優惠利率加4厘收取利息。貸款由借款人於United Victoria擁有之20%股本權益之抵押作擔保。貸款原於二零零三年到期還款。於二零零八年十二月三十一日，應收貸款及利息尚未收回及已經逾期。於過往年度，已就應收應計利息撥備約5,358,000港元。應收貸款結餘39,510,000港元已於年內全數減值。

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符合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。於二零零八年十二月三十一日，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業務之重大疑問。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18頁至第19頁之獨立核數師報告書。

核數師酬金

於截至二零零八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620,000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關係，以及提高企業運作之透明度，董事會致力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。

企業管治報告

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，致力執行有效及健全之內部監控制度，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、營運及合規監控。內部監控框架亦識別及管理風險。

年內，董事會已委聘一名獨立顧問檢討本集團之財務匯報系統及內部監控程序。董事會現正審閱獨立顧問之推薦意見。

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

我們已審核江山控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)載於第20至第83頁之財務報告，包括 貴公司於二零零八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

貴公司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披露規定，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

我們的責任是根據我們審核的結果，對該等財務報告發表意見，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，我們已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定我們須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不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執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，核數師考慮與貴集團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。

我們相信，我們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。

獨立核數師報告書

保留意見基準

鑒於若干應收交易款項之範圍限制，本核數師就 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報告而提交之報告提出保留意見。

發現需對於二零零八年一月一日期初結餘作出之任何調整可影響 貴集團於二零零七年十二月三十一日之淨資產及之比較數字，而 貴公司及 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績及現金流量及財務報告附註相關披露資料亦未必能與本年度之數字比較。

因同期數字審核範圍之限制而引致之保留意見

我們認為，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發現為必要之調整對期初結餘之影響外，財務報告根據香港財務報告準則真實公平地反映於二零零八年十二月三十一日 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。

儘管本核數師並無保留意見，惟請股東垂注，財務報告附註2指出 貴集團於二零零八年十二月三十一日之流動負債淨額約為25,195,000港元，以及截至該日止年度之虧損約為43,228,000港元。連同綜合財務報告附註2所載之其他事項，此等情況顯示 貴集團能否持續經營存在重大不明朗因素。

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

二零零九年四月二十四日

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額		-	-
其他收入	9	2,011	1,744
收購附屬公司之折扣	41	49,820	-
可換股債券之公平值變動		53,800	-
應佔聯營公司業績	22	(1,999)	(303)
就可供出售投資已確認之減值虧損	23	-	(6,537)
就於聯營公司之權益已確認之減值虧損	22	(91,020)	-
就應收貸款已確認之減值虧損	27	(39,510)	-
僱員福利費用		(1,114)	(1,004)
其他經營開支		(7,097)	(6,159)
財務費用	10	(8,119)	(5,705)
除稅前虧損		(43,228)	(17,964)
所得稅抵免	11	-	48
年內虧損	12	(43,228)	(17,916)
應佔：			
本公司股權持有人		(43,227)	(17,915)
少數股東權益		(1)	(1)
		(43,228)	(17,916)
每股虧損			
基本	16	(1.68)港仙	(0.70)港仙
攤薄	16	不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業	19	45,000	—
物業、廠房及設備	20	35,438	—
預付租賃付款	21	15,367	—
於聯營公司之權益	22	—	91,605
可供出售投資	23	—	—
		95,805	91,605
流動資產			
存貨	24	17,832	—
應收賬款及票據	25	14,629	—
其他應收款項	26	735	714
預付租賃付款	21	473	—
應收貸款及利息	27	—	39,510
應收交易款項	28	—	—
已抵押存款	29	6,809	42
銀行結餘及現金	30	78,202	953
		118,680	41,219
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	31	38,717	23,515
其他借貸	32	4,784	4,570
稅項負債		356	—
指定為按公平值計入損益之可換股債券	33	87,200	—
承兌票據	34	12,818	—
		143,875	28,085
流動資產(負債)淨額		(25,195)	13,134
總資產減流動負債		70,610	104,739
非流動負債			
其他應付款項	31	—	11,761
其他借貸	32	—	37,639
遞延稅項負債	35	11,200	—
指定為按公平值計入損益之可換股債券	33	8,000	—
承兌票據	34	21,252	—
		40,452	49,400
資產淨值		30,158	55,339

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資本及儲備			
股本	36	320,116	256,116
儲備		(289,969)	(200,789)
本公司股權持有人應佔權益		30,147	55,327
少數股東權益		11	12
權益總額		30,158	55,339

載於第20頁至83頁之財務報告已由董事會於二零零九年四月二十四日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

董事

董事

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	-	-
應收附屬公司款項	18	-	95,687
		-	95,687
流動資產			
其他應收款項	26	338	338
應收附屬公司款項	18	163,311	-
銀行結餘及現金	30	-	3
		163,649	341
流動負債			
應付賬款及其他應收款項	31	9,700	8,986
應付附屬公司款項	18	17,135	28,106
其他借貸	32	2,770	2,770
指定為按公平值計入損益之可換股債券	33	87,200	-
承兌票據	34	12,818	-
		129,623	39,862
流動資產(負債)淨額		34,026	(39,521)
總資產減流動負債		34,026	56,166
非流動負債			
其他應付款項	31	-	10,861
其他借貸	32	-	21,639
指定為按公平值計入損益之可換股債券	33	8,000	-
承兌票據	34	21,252	-
		29,252	32,500
資產淨值		4,774	23,666
資本及儲備			
股本	36	320,116	256,116
儲備	36	(315,342)	(232,450)
權益淨額		4,774	23,666

董事

董事

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔							總計	少數 股東權益	總計
	股本	股份溢價 (附註36 (a)(i))	資本贖回 儲備 (附註36 (a)(i))	一般儲備 (附註36 (a)(ii))	特別儲備 (附註36 (a)(iii))	匯兌儲備 (附註36 (a)(iv))	累計虧損			
	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
於二零零七年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	6,688	(545,669)	73,533	13	73,546
直接於權益確認換算海外業務 之匯兌差額	-	-	-	-	-	(291)	-	(291)	-	(291)
年內虧損及本年度已確認 收支總額	-	-	-	-	-	-	(17,915)	(17,915)	(1)	(17,916)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	6,397	(563,584)	55,327	12	55,339
直接於權益確認換算海外業務 之匯兌差額	-	-	-	-	-	2,047	-	2,047	-	2,047
年內虧損及本年度已確認 收支總額	-	-	-	-	-	-	(43,227)	(43,227)	(1)	(43,228)
因可換股債券獲兌換而發行股份	64,000	(48,000)	-	-	-	-	-	16,000	-	16,000
於二零零八年十二月三十一日	320,116	281,049	20	18,000	9,329	8,444	(606,811)	30,147	11	30,158

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務		
除稅前虧損	(43,228)	(17,964)
經調整：		
可換股債券發行開支	3,125	-
可換股債券之公平值變動	(53,800)	-
財務費用	8,119	5,705
就可供出售投資已確認之減值虧損	-	6,537
就於聯營公司之權益已確認之減值虧損	91,020	-
就應收貸款已確認之減值虧損	39,510	-
就其他應收款項已確認(撥回)之減值虧損	390	(14)
收購附屬公司之折扣	(49,820)	-
債權人豁免之應付款項	-	(1,730)
應佔聯營公司業績	1,999	303
營運資金變動前之經營現金流	(2,685)	(7,163)
應收賬款及票據增加	-	-
其他應收款項增加	(71)	(304)
應付賬款及其他應付款項減少	(166)	(223)
經營業務所用現金淨額	(2,922)	(7,690)
投資活動		
收購附屬公司(已扣除所獲之現金及現金等值項目)	21,517	-
已抵押存款增加	(6,767)	-
投資活動所得現金淨額	14,750	-
融資活動		
發行可換股債券所得款項	125,000	-
償還其他借貸	(37,639)	(6,489)
已付利息	(19,448)	(762)
已付可換股債券發行開支	(3,125)	-
新增其他借貸	-	16,000
償還融資租約承擔	-	(12)
融資活動所得現金淨額	64,788	8,737
現金及現金等值項目增加淨額	76,616	1,047
於一月一日之現金及現金等值項目	953	34
匯率變動之影響	633	(128)
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	78,202	953

財務報告附註

截至二零零八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。於二零零八年十二月十七日，本公司之股份買賣恢復買賣。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。

於二零零八年十二月三十一日，董事認為，母公司及最終控股公司均為Kong Fa Holding Limited(於英屬處女群島註冊成立)。

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17。

2. 財務報告之編製基準

儘管於二零零八年十二月三十一日之綜合流動負債淨額約為25,195,000港元及截至該日止年度之虧損約為43,228,000港元，財務報告乃按持續經營基準編製。經考慮建議安排，包括(但不限於)下列各項後，董事認為，本集團應能於來年持續經營業務：

- (a) 結算日後，於二零零九年一月五日，部分可換股債券獲兌換，故於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表內分類為流動負債而公平值約為17,680,000港元之本金額約22,100,000港元可換股債券兌換成本公司884,000,000股股份。本公司董事認為，有關兌換大大降低本集團之負債；及
- (b) 董事預期，本集團之業務將帶來正數現金流量。

基於本公司之可換股債券於結算日後獲部分兌換，以及執行其他措施以改善營運資金狀況及財務淨額狀況，故董事認為，本集團將具備充裕之營運資金應用由二零零八年十二月三十一日起計十二個月之到期財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本財務報告為恰當。財務報告不包括假設本集團無法持續經營業務可能需要作出有關資產及負債賬面值之調整及重新分類。

財務報告附註

截至二零零八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，本集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈現生效或已生效之修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則(「香港會計準則」)第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	重新分類金融資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋(「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
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
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— 一定額利益資產之限額、 最低資本規定及相互之間之關係

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，毋須對上一期間作出調整。

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。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報告 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報告 ³
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之披露改進 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第9號 及香港會計準則第39號(修訂本)	內含衍生工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第15號	房地產建築協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第16號	海外業務淨投資對沖 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第18號	轉讓客戶資產 ⁶

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 對於二零零九年七月一日或之後所獲之客戶資產轉讓生效。

⁷ 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效。

財務報告附註

截至二零零八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」)(續)

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響收購日期為於二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告期間開始或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司權益變動之會計處理。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

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，投資物業及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。此外，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。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

業務合併

收購附屬公司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。

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。

收購折讓

因收購附屬公司而產生之收購折讓指本集團應佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出業務合併成之數額，於損益賬確認為商譽。

於附屬公司之投資

附屬公司指本公司有權控制其財務及營運政策之實體，從而在其業務中獲取利益。

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。本公司按已收及應收股息之基準將附屬公司之業績入賬。

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，於聯營公司之投資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。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

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。

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。

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算，相當於在正常業務過程中就所銷售貨品經扣除折扣及銷售相關稅項後之應收金額。

來自銷售貨品之收入於交付貨品及轉移擁有權時確認。

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。

租金收入以直線法於租期內確認。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金及／或作資本增值之物業。於初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業按採用公平值模式以公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入產生期間之損益內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品或提供服務之用或持作行政用途之樓宇)按成本扣除其後之累計折舊及累計減值虧損後列賬。

物業、廠房及設備項目於考慮其估計殘值後，採用直線法於其估計可使用年期計提折舊以撇銷成本。

預付租賃付款

預付租賃付款指於有限期內就多間廠房及多幢樓宇之土地使用權已付或應付之租賃付款，並按成本扣除累計攤銷及累計減值虧損後入賬。預付租賃付款乃按預期擁有權利之期間以直線法攤銷。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

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。

本公司作為出租人

來自經營租約之租金收入乃以直線法按有相關租約年期在綜合損益表確認。

本集團作為承租人

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。

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之土地及樓宇項目被視作獨立項目，除非租賃付款不能可靠地在土地及樓宇項目之間作出分配，於此情況下，整項租賃一般被當作融資租約，並以物業、廠房及設備入賬。

存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本採用加權平均法計算。

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(即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之損益內確認。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賬入該年度之損益。

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，則採用於交易當日之適用匯率。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。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

外幣(續)

因二零零五年一月一日或之後收購海外業務而產生之所收購可識別資產之商譽及公平值調整被視作該項海外業務之資產及負債，按結算日通行之匯率重新換算。因而產生之匯兌差額於換算儲備確認。

借貸成本

所有借貸成本於產生年度內在綜合損益表「財務費用」內確認及入賬。

退休福利成本

強制性公積金計劃及國家管理退休福利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

所得稅開支指當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，此乃由於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(及稅法)計算。

遞延稅項為就綜合財務報告內資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額而確認，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可能撥回時，則作別論。

遞延稅項根據於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅基)按預期適用於負債清償或資產變現年度之稅率計算。遞延稅項從損益扣除或計入損益表，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。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於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或金融負債除外)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)之公平值或自當中扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產或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

本集團之金融資產分為貸款及應收款項及可供出售投資。所有金融資產之日常買賣於交易日確認及取消確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時限內交付之金融資產買賣。

實際利息法

實際利息法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用之較短期間內準確貼現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。

債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。

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(包括應收賬款及票據、其他應收款項、應收代價、應收貸款及利息、應收附屬公司款項、已抵押存款及銀行結餘及現金)乃採用實際利息法按攤銷成本，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)

可供出售投資

可供出售投資為非衍生項目，並非指定或分類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投資，並於結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

可供出售投資(續)

於初步確認後之各結算日，可供出售投資按公平值計算。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，於初步確認後各結算日按成本扣除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)。

金融資產減值虧損

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、應收附屬公司款項、應收貸款及利息以及應收代價)，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。應收款項組合之客觀證據，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當期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。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產減值虧損(續)

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、應收附屬公司之款項及應收代價除外，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、應收附屬公司款項及利息及應收代價被視為不可收回時，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。

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在客觀上與減值虧損確認後發生之事項有關，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扣除其所有負債後資產剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或適用之較短期間內準確貼現之估計未來現金付款之利率。

利息開支乃按實際利息率確認，惟指定為按公平值計入損益之金額負債之利息開支則計入財務費用內。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

按公平值計入損益之金融負債

倘發生以下情況，於初步確認時可指定金融負債按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減低以其他方式計量或確認所出現之不一致情況；或
- 該金融負債組成按本集團列明之風險管理或投資策略管理之一組金融資產或金融負債或兩者兼有，且以公平值為基準評估其表現及有關組成之資料按該基準透過內部提出；或
- 組成含有一項或多項內含衍生工具之合約一部份，以及香港會計準則第39號准許全部合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

於初步確認後之各結算日，按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，而公平值變動則直接於產生期間之損益內確認。於損益確認之淨收益或虧損不包括就金融負債支付之任何利息。

可換股債券

本公司發行之可換股債券(包括相關內含衍生工具)於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融負債。於初步確認後之各結算日，整項可換股債券按公平值計量，而公平值變動則直接於產生期間之損益內確認。於損益確認之淨收益或虧損不包括就金融負債支付之任何利息。

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、其他借貸及承兌票據，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本予以記錄。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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代價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絕大部份風險及回報，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代價間之差額於損益確認。

有形資產之減值虧損

本集團於每個結算日檢討其有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘資產之可收回價值被估計低於賬面值，則該資產之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，惟提升後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。

5. 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4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。

估計及相關假設乃以持續基準檢討。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

以下為有關日後之主要假設及於結算日估計不明朗因素之其他重要來源，乃對下個財政年度之資產與負債之賬面值造成大幅調整有重大風險。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 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)

於聯營公司之權益之估計減值

決定於聯營公司之權益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。於二零零八年十二月三十一日，由於本公司董事認為預期不大可能從該等聯營公司獲取未來現金流量及股息率，故將於聯營公司之權益之減值虧損連同因收購聯營公司產生之商譽約91,020,000港元(二零零七年：無)確認入賬。詳情載於附註22(d)。

應收賬款及其他應收款項、應收代價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、應收代價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大量判斷，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，以至損害其付款能力，則可能需作出額外之撥備。

可換股債券之公平值

可換股債券之公平值採用二項期權定價模型計算。該等模型涉及對本公司之信貸息差、貼現率、預期信貸評級及未來現金流量之假設。倘該等假設有變，則會重大影響其估值。

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。本集團之整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本結構包括債務，計有其他借貸、承兌票據、可換股債券、已抵押存款、銀行結餘及現金及本公司股權持有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事每年檢討資本結構。作為有關檢討之一環，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發行新股及購回股份以及發行新債或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具

7a) 金融工具之分類

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項 (包括現金及 現金等值項目)				
— 應收附屬公司款項	—	—	163,311	95,687
— 應收賬款及票據	14,629	—	—	—
— 其他應收款項	398	374	337	337
— 應收貸款及利息	—	39,510	—	—
— 已抵押存款	6,809	42	—	—
— 銀行結餘及現金	78,202	953	—	3
	100,038	40,879	163,648	96,027
金融負債				
指定為按公平值計入 損益之金融負債				
— 可換股債券 (見下文)	95,200	—	95,200	—
按攤銷成本計量之 其他金融負債				
— 承兌票據	34,070	—	34,070	—
— 應付賬款及 其他應付款項	38,717	35,276	9,700	19,847
— 應付附屬公司款項	—	—	17,135	28,106
— 其他借貸	4,784	42,209	2,770	24,409
	77,571	77,485	63,675	72,362

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

7a) 金融工具之分類(續)

指定為按公平值計入損益之金融負債

管理層認為，公平值變動不能反映其信貸風險出現變化，並認為所承受之風險不大。

7b) 財務管理目標及政策

本集團及本公司之主要金融工具包括應收賬款及票據其他應收款項、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、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、其他借貸、可換股債券及承兌票據。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。

市場風險

i) 貨幣風險

本集團及本公司若干銀行結餘、於聯營公司之權益、應收貸款及利息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。本集團及本公司承受之貨幣風險甚低，原因是外幣結餘並不重大。

ii) 利率風險

本集團就若干浮息借貸承受現金流利率風險。本集團承受之利率風險甚低，原因是浮息借貸結餘並不重大(借貸詳情見附註32)。

本集團就浮息已抵押存款及銀行結餘(詳情見附註29及30)承受現金流利率風險。本集團承受之利率風險甚低，原因是已抵押銀行存款及銀行結餘於短期內到期。

本集團並無任何利率對沖政策。

財務報告附註

截至二零零八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)

信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，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。

流動資金信貸風險有限，原因是交易對手為獲國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行。

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。管理層會管理動用其他借貸之情況，並確保遵守相關貸款契諾。

財務報告附註

截至二零零八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)

流動資金風險(續)

到期日分析

下表詳列本集團及本公司金融負債餘下合約到期情況。就非衍生金融負債而言，下表乃按本集團可能須還款之最早日期金融負債未貼現現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流。

本集團

於二零零八年十二月三十一日

	按要求／一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩年以上 千港元	總未貼現 現金流 千港元
應付賬款及其他應付款項	38,717	-	-	38,717
其他借貸	4,784	-	-	4,784
可換股債券	14,680	10,320	154,960	179,960
承兌票據	14,773	1,014	36,842	52,629
	72,954	11,334	191,802	276,090

於二零零七年十二月三十一日

	按要求／一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩年以上 千港元	總未貼現 現金流 千港元
應付賬款及其他應付款項	23,515	11,761	-	35,276
其他借貸	4,576	39,302	-	43,878
	28,091	51,063	-	79,154

財務報告附註

截至二零零八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)

流動資金風險(續)

到期日分析(續)

本公司

於二零零八年十二月三十一日

	按要求／一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩年以上 千港元	總未貼現 現金流 千港元
應付賬款及其他應付款項	9,700	-	-	9,700
應付附屬公司款項	17,135	-	-	17,135
其他借貸	2,770	-	-	2,770
可換股債券	14,680	10,320	154,960	179,960
承兌票據	14,773	1,014	36,842	52,629
	59,058	11,334	191,802	262,194

於二零零七年十二月三十一日

	按要求／一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩年以上 千港元	總未貼現 現金流 千港元
應付賬款及其他應付款項	8,986	10,861	-	19,847
應付附屬公司款項	28,106	-	-	28,106
其他借貸	2,770	24,347	-	27,117
	39,862	35,208	-	75,070

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

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
- 本公司董事認為，由於貼現影響不大，故非流動應付款項之公平值等同其賬面值。

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。

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、製造業及銷售人造植物，以及提供金融服務。該等分類乃本集團申報其主要分類資料之基準。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 分類申報(續)

業務分類(續)

截至十二月三十一日止年度

	物業投資及發展		金融服務		製造及銷售人造植物		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入	-	-	-	-	-	-	-	-
分類業績	(501)	(679)	-	-	-	-	(501)	(679)
收購附屬公司之折扣 就於聯營公司之 權益已確認之減值虧損	18,162	-	-	-	31,658	-	49,820	-
就應收貸款已確認之 減值虧損	(91,020)	-	-	-	-	-	(91,020)	-
就可供出售投資 已確認之減值虧損	-	-	(39,510)	-	-	-	(39,510)	-
可換股債券之公平值變動	-	(6,537)	-	-	-	-	-	(6,537)
未分配公司經營收入	-	-	-	-	-	-	53,800	-
未分配公司經營開支	-	-	-	-	-	-	2,011	1,744
							(7,710)	(6,484)
財務費用							(33,110)	(11,956)
應佔聯營公司業績	(1,999)	(303)	-	-	-	-	(8,119)	(5,705)
							(1,999)	(303)
除稅前虧損							(43,228)	(17,964)
所得稅抵免							-	48
年內虧損							(43,228)	(17,916)

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 分類申報(續)

業務分類(續)

於十二月三十一日

	物業投資及發展		金融服務		製造及銷售人造植物		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債								
分類資產	45,715	438	1	39,512	104,953	-	150,669	39,950
於聯營公司之權益	-	91,605	-	-	-	-	-	91,605
	45,715	92,043	1	39,512	104,953	-	150,669	131,555
未分配公司資產							63,816	1,269
總資產							214,485	132,824
分類負債	16,825	11,268	19	19	20,548	-	37,392	11,287
未分配公司負債							146,935	66,198
總負債							184,327	77,485

截至十二月三十一日止年度

	物業投資及發展		金融服務		製造及銷售人造植物		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他資料								
收購附屬公司之資本開支	45,491	-	-	-	50,787	-	96,278	-
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								
(撥回)之減值虧損	390	(14)	-	-	-	-	390	(14)

財務報告附註

截至二零零八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。

	中國		香港		馬來西亞		新加坡		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元								
於十二月三十一日 分類資產	25,568	-	175,222	25,540	13,670	107,284	25	-	214,485	132,824
截至十二月三十一日止年度 分類收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司之資本開支	49,988	-	46,280	-	-	-	-	-	96,278	-

9. 其他收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
債權人豁免之應付款項	-	1,730
就其他應收款項已撥回之減值虧損	-	14
雜項收入	2,011	-
	2,011	1,744

10. 財務費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內悉數償還之其他借貸之利息	7,931	5,701
承兌票據之估算利息開支	188	-
融資租約之利息	-	4
	8,119	5,705

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 所得稅抵免

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項：		
香港利得稅－以往年度超額撥備	–	48

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，由二零零八／二零零九課稅年度開始將公司利得稅由17.5%調減至16.5%。於截至二零零八年及二零零七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。

於截至二零零八年及二零零七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應課稅溢利，故並無就海外稅項計提撥備。

年內稅項抵免與綜合損益表內之除稅前虧損對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損	(43,228)	(17,964)
按本地所得稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算之稅項	(7,132)	(3,144)
毋須課稅收入之稅務影響	(17,395)	(305)
不可扣稅費用之稅務影響	21,697	3,396
因聯營公司產生之稅務影響	–	(53)
未確認稅項虧損之稅務影響	2,877	–
於其他司法權區經營業務之附屬公司之不同稅率之影響	(47)	106
以往年度超額撥備	–	48
所得稅抵免	–	48

遞延稅項負債之詳情載於附註35。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

12. 年內虧損

年內虧損已扣除下列各項：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
退休福利計劃供款(包括董事酬金)	-	-
核數師酬金	653	661
可換股債券發行開支	3,125	-
就其他應收款項已確認之減值虧損	390	-
租賃物業之經營租約租金	208	234

13. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金載列如下：

截至二零零八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：				
謝安建(附註4)	102	-	-	102
江立師(附註9)	-	-	-	-
陳志遠(附註2)	480	-	-	408
余伯仁(附註7)	25	-	-	25
獨立非執行董事：				
羅妙嫦(附註2)	60	-	-	60
黃潤權(附註4)	60	-	-	60
陳釗雄(附註6)	67	-	-	67
劉文德(附註8)	20	-	-	20
	814	-	-	814

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金(續)

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
陳釗雄(附註6)	100	-	-	100
盧達成(附註5)	28	-	-	28
	704	-	-	704

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. 於二零零七年五月九日辭任
6. 於二零零八年九月一日辭任
7. 於二零零八年八月一日獲委任
8. 於二零零八年九月一日獲委任
9. 於二零零八年十月一日辭任

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金(續)

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度內，本集團概無向本公司任何董事支付酬金，作為加盟本集團或加盟本集團後之獎金，或作為離職補償。

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度內，概無董事放棄或同意改棄任何酬金。

14. 僱員薪酬

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度，五名最高薪酬人士包括本公司四名董事(二零零七年：四名董事)，彼等之薪酬詳情載於附註13。餘下一名人士(二零零七年：一名)於之薪酬披露如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	300	300
退休福利計劃供款	-	-
	300	300

該一名人士(二零零七年：一名)之薪酬屬以下範圍：

	人數	
	二零零八年	二零零七年
零至1,000,000港元	1	1

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度，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。

15. 股息

截至二零零八年及二零零七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任何股息。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司股權持有人應佔年內虧損約43,227,000港元(二零零七年：17,915,000港元)及年內已發行普通股之加權平均股數2,576,947,743股(二零零七年：2,561,167,000股)計算。

由於任何攤薄影響均屬反攤薄性質，故並無呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於並無發生具攤薄效應之事件，故並無呈列該年度之每股攤薄虧損。

17. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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(二零零七年：5,000,000港元)款項主要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一家自二零零一年被和山收購起持續虧損並於二零零八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，故於和山之投資賬面值已悉數減值。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

17. 於附屬公司之投資(續)

(b) 下表只載列董事認為主要影響本集團業績、資產及負債之有關附屬公司詳情。董事認為，提供其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。除另有指明外，所持股份類別為普通股。

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	由一家附屬公司持有	
海岸集團有限公司	香港	100,000股每股面值1港元之股份	100%	-	100%	物業投資
東莞聯藝塑膠製品有限公司	中國	49,000,000港元 (人民幣55,066,200元)	100%	-	100%	製造及銷售裝飾產品
精藝遠東有限公司	香港	2股每股面值1港元之股份	100%	-	100%	買賣聖誕樹、裝飾植物、絲綢裝飾花及其他裝飾產品
精藝中國有限公司	香港	2股每股面值1港元之股份	100%	-	100%	製造及銷售裝飾產品
金利豐投資有限公司	香港	20,000股每股面值1港元之股份	100%	-	100%	物業投資
霸寶投資有限公司	香港	2股每股面值1美元之股份	100%	100%	-	暫無業務
和山	香港	5,000,000股每股面值1港元之股份	100%	100%	-	投資控股
星濤投資有限公司	香港	1股面值1港元之股份	100%	100%	-	暫無業務

附屬公司概無發行於年底或年內任何時間依然存續之任何債務證券。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 應收(應付)附屬公司款項

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收附屬公司款項	762,284	618,184
減：已確認減值虧損	(598,973)	(522,497)
	163,311	95,687
應付附屬公司款項	(17,135)	(28,106)

- (a) 應收(應付)附屬公司款項為無抵押及免息及須按要求償還。本公司董事認為，應收(應付)附屬公司款項之公平值與其賬面值相若。

鑒於該等附屬公司持續虧損及經營表現欠佳，且附屬公司並無財政能力向本公司還款，不能肯定附屬公司未償還結餘之可收回性，故董事認為就應收附屬公司款項作出減值虧損為恰當。於二零零八年十二月三十一日，經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，已就應收附屬公司款項確認累計減值虧損約598,973,000港元(二零零七年：522,497,000港元)。進一步詳情載於附註18(b)。

- (b) 就應收附屬公司款項已確認之減值虧損之變動分析如下：

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	522,497	522,497
年內確認之減值虧損	76,476	-
於十二月三十一日	598,973	522,497

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 應收(應付)附屬公司款項(續)

(b) 就應收附屬公司款項已確認之減值虧損之變動分析如下:(續)

由於競爭激烈，故附屬公司之經營表現欠佳。董事認為，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款項作出減值虧損實屬恰當。於二零零八年十二月三十一日，董事認為，累計減值虧損約598,973,000港元(二零零七年：522,497,000港元)為充足。

19. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業，按公平值列賬		
於收購附屬公司時獲得及於二零零八年十二月三十一日	45,000	-

本集團之投資物業乃位於香港，並以中期租約持有。

本集團投資物業於二零零八年十二月三十一日之公平值乃根據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師陳正仁測量師行於該日進行之估值而達致。陳正仁測量師行具備適當資格，且最近曾在有關地點為類似物業進行估值。該估值乃參考在地點及狀況相同之類似物業之市場成交價憑證而達致。

本集團根據經營租約租出若干投資物業，初步租期為一至三年，可重新議定條款續租。

本集團所有根據經營租約持有藉以賺取租金或增值之物業權益乃採用公平值模式計量，並分類為投資物業並按此入賬。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	汽車 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
成本						
收購附屬公司時獲得及 於二零零八年十二月三十一日	28,215	1,521	5,535	-	167	35,438
賬面值						
於二零零八年十二月三十一日	28,215	1,521	5,535	-	167	35,438

建於租賃土地上之樓宇於未屆滿租期及其估計可使用年期(不多於落成日後50年)兩者之較短年內計提折舊。其他物業、廠房及設備項目採用直線法計提折舊，年度折舊率為：

廠房及機器	6.67%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	30%
租賃物業裝修	租期或五年(以較短者為準)

21. 預付租賃付款

本集團

預付租賃付款指位於香港以外之租賃土地，以中期租約持有，申報分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動部分	15,367	-
流動部分	473	-
	15,840	-

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於非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	(4,261)	(2,262)
匯兌調整	1,813	399
	91,020	91,605
就於聯營公司之權益已確認之減值虧損(附註(d))	(91,020)	-
	-	91,605

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(二零零七年：14,568,000港元)。

附註：

(a) 於二零零八年十二月三十一日，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	由一家附屬 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

(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。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 於聯營公司之權益(續)

附註：(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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產	620,546	887,166
總負債	(387,994)	(404,625)
淨資產	232,552	482,541
本集團應佔聯營公司之淨資產	48,143	77,037
收入	-	889
年內虧損	(9,517)	(1,441)
年內本集團應佔聯營公司之業績	(1,999)	(303)

(d) 於聯營公司之權益減值

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司董事對本集團於聯營公司之權益進行檢討，並基於以下因素決定將於聯營公司之權益全數減值約91,020,000港元。

本公司董事已檢討聯營公司現有業務、營運及未來前景，並認為聯營公司在可見將來不大可能為本集團帶來任何現金流量及股息收益。因此，董事決定將於聯營公司之權益連同於過往年度因收購該聯營公司而產生之商譽作全數減值。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

23. 可供出售投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，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為一家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持有業務。因合理公平值估計之範圍大，本公司董事認為其公平值並不能可靠地計量，故其於結算日按成本值扣除減值而計量。

於二零零七年十二月三十一日，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，該公司不大可能有任何未來現金流量流入本公司，故於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度就此項投資確認全數減值虧損約6,537,000港元。

24. 存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原材料	15,602	-
在製品	1,930	-
製成品	300	-
	17,832	-

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 應收賬款及票據

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收賬款	9,946	-
應收票據	4,683	-
	14,629	-

於結算日應收賬款及票據之賬齡分析：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
1至30天	4,131	-
31至90天	2,580	-
91至180天	7,875	-
181至360天	8	-
1至2年	30	-
2年以上	5	14,937
	14,629	14,937
減：已確認減值虧損	-	(14,937)
	14,629	-

本集團一般給予其貿易客戶零天至90天之信貸期。

已逾期但未減值應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
1至30天	97	-
31至90天	1,931	-
91至180天	7,875	-
181至360天	8	-
1至2年	30	-
2年以上	5	-
總計	9,946	-

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 應收賬款及票據(續)

已逾期但未減值之應收款項涉及多名與本集團有良好記錄之客戶。根據過往經驗，管理層相信，由於此等結餘之信貸質素並無重大改變，並仍視之可全數收回，故無必要就此計提減值撥備。

應收賬款之減值變動如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	14,937	14,937
撇銷金額	(14,937)	-
於十二月三十一日	-	14,937

於二零零七年十二月三十一日，應收賬款減值包括總結餘約為14,937,000港元(二零零八年：無)之個別減值應收賬款，該等賬款於結算日已逾期一年以上，於年內並無任何還款，及／或為應收有財政困難之債務人款項。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

於確認減值虧損前，本集團以有關集團實際功能貨幣以外貨幣計值之應收賬款如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	1,883	-

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

26. 其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他應收款項	207	4,636	-	-
預付款項及按金	528	340	338	338
應收一家聯營公司款項(附註(a))	369	353	-	-
	1,104	5,329	338	338
減：已確認減值虧損(附註(b))	(369)	(4,615)	-	-
	735	714	338	338

(a) 應收一家聯營公司款項

應收一家聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時支付。

(b) 減值虧損

減值虧損變動分析如下：

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	4,615	4,629
撇銷金額	(4,615)	-
就其他應收款項已確認(撥回)之減值虧損	390	(14)
匯兌調整	(21)	-
於十二月三十一日	369	4,615

於二零零八年十二月三十一日，應收一家聯營公司款項全數減值，原因是本公司董事認為，由於賬齡頗長且年內並無任何還款，不能確定可收回應收一家聯營公司款項約369,000,000港元之金額，因此決定將該金額全數減值。於二零零七年十二月三十一日，鑒於部分其他應收款項於結算日已逾期一年以上，且年內未獲任何還款，以及部分其他應收款項為應收有財政困難債務人款項，故董事認為就本集團之其他應收款項作出個別減值結餘約4,615,000港元為足夠。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27. 應收貸款及利息

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貸款		
有抵押		
— 應收一家聯營公司一名股東之款項(附註(a))	39,510	39,510
無抵押		
— 應收其他人士款項(附註(b))	49,683	49,683
應收貸款總額	89,193	89,193
減：已確認減值虧損	(89,193)	(49,683)
應收貸款淨額	—	39,510
應收利息		
應收有抵押貸款		
— 應收一家聯營公司一名股東款項(附註(a))	5,358	5,358
應收無抵押貸款		
— 應收其他人士款項(附註(b))	4,526	4,526
應收利息總額	9,884	9,884
減：已確認減值虧損	(9,884)	(9,884)
應收利息淨額	—	—
	—	39,510

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27. 應收貸款及利息(續)

(a) 應收有抵押貸款及利息

應收一家聯營公司一名股東款項

於二零零八年十二月三十一日，本集團應收United Victoria一名股東(「借方」)約39,510,000港元(二零零七年:39,510,000港元)之應收貸款及約5,358,000港元(二零零七年: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。該項貸款原於二零零三年到期償還。應收貸款及利息於二零零八年十二月三十一日尚未收回且已到期。

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事認為，由於賬齡頗長且年內並無任何還款，不能確定未償還結餘之金額，因此於年內確認減值虧損39,510,000港元。

(b) 應收無抵押貸款及利息

應收其他人士款項

於二零零八年十二月三十一日，本集團應收獨立第三方約為49,683,000港元(二零零七年:49,683,000港元)之應收貸款及約4,526,000港元(二零零七年:4,526,000港元)之應收利息。

於二零零八年十二月三十一日，董事認為，鑒於不能肯定未償還結餘之可收回性，而無抵押之未償還結餘遭拖欠還款，且本集團與債務人失去聯絡，故就本集團之應收貸款及應收利息分別作出累計減值虧損約49,683,000港元(二零零七年:49,683,000港元)及約4,526,000港元(二零零七年:4,526,000港元)為足夠。

(c) 就應收貸款及利息已確認之減值虧損之變動分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貸款		
於一月一日	49,683	49,683
已確認減值虧損	39,510	-
於十二月三十一日	89,193	49,683
應收利息		
於一月一日及於十二月三十一日	9,884	9,884

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

28. 應收交易款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售所得款項淨額：		
附屬公司		
Pioneer Heritage – 應收 Pioneer Heritage款項(附註(a))	7,609	7,609
減：已確認減值虧損	(7,609)	(7,609)
	–	–

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

於二零零八年十二月三十一日，上述金額包括應收Pioneer Heritage(本集團之受投資公司)款項約7,609,000港元(二零零七年：7,609,000港元)，即根據於二零零三年訂立之出售協議，出售Pioneer Heritage 65%股本權益之未收回應收交易款項淨額。

鑒於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。Pioneer Heritage聲稱其現出現流動資金問題，現金及／或流動資產不足以償還債務。因此，本公司董事認為累計減值虧損足夠。

(b) 減值虧損之變動分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	7,609	83,517
撇銷金額	–	(75,908)
於十二月三十一日	7,609	7,609

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

29. 已抵押存款

本集團

於二零零八年十二月三十一日，約5,604,000港元(二零零七年：無)之已抵押存款已予抵押，以取得一項未提取融資。一項約1,165,000港元(二零零七年：無)之銀行存款已抵押予中國海關。此外，約40,000港元(二零零七年：42,000港元)之銀行存款已予抵押，以獲發施工擔保函。

已抵押銀行存款按年利率介乎0.36厘至3.88厘(二零零七年：年利率3.88厘)計息。

30. 銀行結餘及現金

於兩個年度，銀行結餘均按市場利率計息。

31. 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付賬款(附註(a))	16,261	4,564	-	-
其他應付款項及應計費用	13,670	22,462	6,281	16,418
應付一名股東款項(附註(b))	3,029	2,340	-	-
應付關連公司款項(附註(b))	5,757	142	3,419	-
應付董事款項(附註(b))	-	5,768	-	3,429
	38,717	35,276	9,700	19,847
減：列於流動負債項下於一年 內到期之款項	(38,717)	(23,515)	(9,700)	(8,986)
	-	11,761	-	10,861

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

31. 應付賬款及其他應付款項(續)

(a) 應付賬款

於結算日，應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
1至30天	2,388	—
31至90天	434	—
91至180天	9,075	—
181至360天	—	—
1年以上	4,364	4,564
	16,261	4,564

應付賬款包括按馬元列值之款項約1,722,000馬元(相等於3,827,000港元)(二零零七年：1,834,000馬元(相等於4,077,000港元))。

(b) 應付關連公司／一名股東／董事款項

應付關連公司／一名股東／董事款項為無抵押、免息且須按要求償還。本公司若干附屬公司之董事江立師先生亦為關連公司之董事。

32. 其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應償還賬面值：				
於要求時或一年內	4,784	4,570	2,770	2,770
第二年	—	37,639	—	21,639
	4,784	42,209	2,770	24,409
減：列於流動負債項下於 一年內到期之款項	(4,784)	(4,570)	(2,770)	(2,770)
	—	37,639	—	21,639

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

32. 其他借貸(續)

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他借貸				
— 有抵押(附註(a))	—	14,700	—	14,700
— 無抵押(附註(b))	4,784	27,509	2,770	9,709
	4,784	42,209	2,770	24,409

(a) 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一家金融機構之其他借貸約14,700,000港元(二零零八年：無)按年利率15厘(二零零八年：無)計息，並以下各項作抵押：

- (i) 本公司前任董事江立哲先生及江立師先生所提供之個人擔保；
- (ii) 本公司全資附屬公司博越投資有限公司(「博越」)所提供之公司擔保；及
- (iii) 博越全部已發行股本之抵押。

該款項已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內悉數償還。

(b) 無抵押其他借貸

- (i) 於二零零八年十二月三十一日，本集團結欠一名獨立第三方約1,800,000港元(二零零七年：1,800,000港元)之其他借貸，乃按高出香港上海滙豐銀行有限公司所報最優惠借貸年利率1厘(二零零七年：1厘)計息。
- (ii) 於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司結欠一名獨立第三方約2,770,000港元(二零零七年：2,770,000港元)之其他借貸，為免息及須按要求償還。
- (iii) 於二零零八年十二月三十一日，本集團結欠一名獨立第三方約214,000港元(二零零七年：零)之其他借貸，為免息及須按要求償還。
- (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港元及6,939,000港元之其他借貸，為按利率7.25厘計息及須按要求償還。該等款項已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內償還。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 可換股債券

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團已發行三系列可換股債券。

(a) 首批可換股債券及第二批可換股債券

於二零零八年十二月十六日，本公司發行兩批無抵押可換股債券，本金額分別為100,000,000港元(「首批可換股債券」)及25,000,000港元(「第二批可換股債券」)，到期日為二零一一年十二月十六日。首批可換股債券及第二批可換股債券均按年利率8厘計息，須於六月三十日及十二月三十一日每半年期末時支付。有關詳情請參閱本公司於二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月六日刊發之通函及公佈。

首批可換股債券及第二批可換股債券之主要條款如下：

- 自首批可換股債券及第二批可換股債券發行日期起計三年內，首批可換股債券及第二批可換股債券持有人可隨時按兌換價每股0.10港元(可予調整)兌換任何部分之本金額為本公司新普通股。
- 本公司有權於兌換期內隨時以1,000,000港元之倍數贖回全數或部分首批可換股債券及第二批可換股債券之本金額。
- 自發行日期起計二十四個月結束後至到期日期間內，首批可換股債券及第二批可換股債券持有人有權贖回全數或部分本金額。
- 於兌換期內任何時間，本公司有權強制兌換全數或部分首批可換股債券或第二批可換股債券為本公司股份。
- 首批可換股債券及第二批可換股債券持有人可就每股新股而獲發因行使首批可換股債券及第二批可換股債券所附兌換權而須就每股新股配發及發行之三股紅股。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，因本金額合共16,000,000港元之首批可換股債券獲兌換而向持有人發行合共640,000,000股每股面值0.10港元之股份，其480,000,000股以紅股發行平均兌換價為每股0.025港元。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 可換股債券(續)

(b) 第三批可換股債券

於二零零八年十二月十六日，本公司完成收購精藝中國有限公司及精藝遠東有限公司(詳情見附註41)後發行本金額為40,000,000港元之無抵押可換股債券(「第三批可換股債券」)。第三批可換股債券按年利率4厘計息，須每年期末時支付，並於發行日期起計12個月當日支付首筆付款，到期日為二零一一年十二月十六日。

第三批可換股債券之主要條款如下：

- 自第三批可換股債券發行日期起計三年內，第三批可換股債券持有人可隨時按兌換價每股0.10港元(可予調整)兌換任何部分之本金額為本公司新普通股。
- 自發行日期起計十二個月結束後至到期日期間內，第三批可換股債券持有人有權隨時贖回全數或部分本金額。
- 於兌換期內任何時間，本公司有權強制兌換全數或部分第三批可換股債券為本公司股份。

由於首批可換股債券、第二批可換股債券及第三批可換股債券包括多項內含衍生工具，故本公司董事決定可換股債券不包括任何權益部分，並將全部債券指定為「按公平值計入損益之金融負債」，規定債券按結算日之公平值列賬，而公平值變動於綜合損益表內確認。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，約53,800,000港元(二零零七年：無)之公平值變動收益於綜合損益表內確認。

本集團及本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按公平值計量之可換股債券：		
發行可換股債券	165,000	-
公平值變動	(53,800)	-
兌換為股份	(16,000)	-
年末	95,200	-
結餘分析為下列組成部分：		
首批可換股債券	67,200	-
第二批可換股債券	20,000	-
第三批可換股債券	8,000	-
	95,200	-

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 可換股債券(續)

債券於各結算日之公平值乃採用二項式期權定價模式計算。模式參數如下：

首批可換股債券、第二批可換股債券及第三批可換股債券	二零零八年十二月三十一日
股價	0.020港元
行使價	0.10港元
無風險利率	0.786%
波幅	61.89%

34. 承兌票據

於年內完成收購精藝中國有限公司、精藝遠東有限公司、海岸集團有限公司及金利豐投資有限公司後，於二零零八年十二月十六日，本公司發行兩批無抵押承兌票據，本金額分別為13,445,260（「首批承兌票據」）及33,800,000港元（「第二批承兌票據」）（詳情見附註41）。有關詳情請參閱本公司於二零零七年十二月三十一日刊發之通函。

(a) 首批承兌票據

首批承兌票據按年息4厘計息，須於發行日期後一個月開始每月支付，並須於發行日期起計六個月或本公司股份於聯交所恢復買賣後一個月（以較早者為準）或之前一筆過償還。結算日後，於二零零九年一月十五日，本公司與首批承兌票據持有人協定將首批承兌票據之到期日延長至二零零九年七月十五日。本公司有權於首批承兌票據發行日期起計三個月後至緊接到期日前當日止期間內，隨時贖回全數或部分首批承兌票據。首批承兌票據於二零零八年十二月三十一日之賬面值約為12,818,000港元。

(b) 第二批承兌票據

第二批承兌票據按年息3厘計息，須於發行日期後一個月開始每月支付，並須於第二批承兌票據發行日期起計六十個月（即二零一三年十二月十六日）或本公司與票據持有人共同以書面協定之其他日期或之前償還。本公司有權於第二批承兌票據發行日期起計三個月後至緊接到期日前當日止期間內，隨時贖回全數或部分第二批承兌票據。第二批承兌票據於二零零八年十二月三十一日之賬面值約為21,252,000港元。

首批承兌票據及第二批承兌票據之負債部分其後採用實際利率13.30%按攤銷成本計量。本公司董事認為本公司之贖回權價值不高，故決定不賦予任何價值。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 遞延稅項負債

以下為今年及去年內本公司未確認之主要遞延稅項負債及有關變動：

	重估預付 租賃付款 千港元	重估投資物業 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日及二零零八年一月一日	-	-	-
收購附屬公司	6,837	4,363	11,200
於二零零八年十二月三十一日	6,837	4,363	11,200

於結算日，本集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為172,000,000港元(二零零七年：140,000,000港元)。由於不可預測未來溢利，故並無確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括約93,000,000港元(二零零七年：無)之虧損，其可由有關虧損產生年度起計五年結轉。其他虧損可無限期結轉。

36. 股本及儲備

本公司及本集團

	二零零八年		二零零七年	
	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	4,000,000	400,000	4,000,000	400,000
股本增加	36,000,000	3,600,000	-	-
於十二月三十一日	40,000,000	4,000,000	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	2,561,167	256,116	2,561,167	256,116
因可換股票據獲兌換而發行股份	640,000	64,000	-	-
於十二月三十一日	3,201,167	320,116	2,561,167	256,116

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 股本及儲備(續)

附註：

根據於二零零八年一月十七日舉行本公司股東特別大會之批准，本公司已透過額外增設3,600,000,000股每股面值0.10港元之未發行股份，將法定股本由400,000,000港元(分為4,000,000,000股)增加至4,000,000,000港元(分為40,000,000,000股股份)。該等新股份於發行後在各方面均與當時之現有股份享有同等權益。

於二零零八年十二月二十二日，因本金額16,000,000港元之可換股債券以每股0.025港元之兌換價獲部分兌換而向可換股債券持有人發行640,000,000股每股面值0.10港元之股份。

以上所有股份在各方面均與其他已發行股份享有同等權益。

本公司儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	329,049	20	(555,686)	(226,617)
年內虧損及本年度已確認收支總額	-	-	(5,833)	(5,833)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	329,049	20	(561,519)	(232,450)
年內虧損及本年度已確認收支總額	-	-	(34,892)	(34,892)
因可換股債券獲兌換而發行股份	(48,000)	-	-	(48,000)
於二零零八年十二月三十一日	281,049	20	(596,411)	(315,342)

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 股本及儲備(續)

(a) 儲備之性質及目的

(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一家被投資公司收購後溢利及儲備之調整。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3所述會計政策處理。

(b) 可供分派儲備

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本公司並無儲備可供分派予本公司股權持有人。

37. 股份期權計劃

本公司於二零零三年六月三十日設立一項股份期權計劃。此計劃授權董事會向被揀選人士(包括本集團內任何公司之僱員及董事)授予期權認購本公司股份。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接授出前五個營業日股份之平均收市價之最高者。股份期權之歸屬期，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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. 訴訟

(a) Cheung Yik Wang先生

於二零零三年十一月三日，自稱為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）投資者之Cheung Yik Wang先生（「CYW」）向本公司前董事江立師先生（「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，就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追討合共11,600,000港元連同利息及堂費。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呈抗辯回覆。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。

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」），並要求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，故此拒絕兌現先於二零零三年向CYW開出之支票。於二零零八年十二月三十一日，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，故並無在本財務報告內作出虧損撥備。

(b) 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應付租金、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。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. 訴訟(續)

(b) 前業主(續)

根據二零零九年二月二十日發出之同意令，前業主同意接納高院羅雪梅聆案官於二零零四年六月二十一日發出有關全數及最終償付合共約474,000港元之命令，並解除霸寶香港一切其他責任。該金額已隨後於二零零九年三月償付。

(c) 高富民證券

於二零零四年五月十三日，高富民證券有限公司(「高富民證券」)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)及本公司之董事江先生(作為第二被告人)展開法律訴訟，內容有關強制執行選擇權以購回本集團若干投資物業(「物業」)。早前高富民證券於二零零二年按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證券支付出售該等代價股份之款項，屆時高富民證券可就每股代價股份收取不低於0.375港元；及
- (ii) 江山資源向高富民證券授予選擇權，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。

高富民證券向(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證券；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，連同賠償、利息、堂費及／或其他補償。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。

根據二零零八年九月二十四日發出之同意令，高富民證券撤銷對江先生及江山資源所提出之索賠，並無訟費命令。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

39. 或然負債

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。直至本報告日期止，獲特許權方並無就上述事件採取法律行動。

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，獲特許權方將無權或無法(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。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 關連人士交易

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，華藝銅業控股有限公司(「華藝」)及一名獨立第三方向一家銀行提供公司擔保，作為授予本集團一般銀行融資之抵押。華藝董事朱沃權先生亦為本公司全資附屬公司精藝遠東有限公司之董事。
- (b) 於二零零七年十二月三十一日，本公司應付一家金融機構約14,700,000港元(二零零八年：無)之其他借貸，乃由本公司前董事江立哲先生及江立師先生提供個人擔保(詳情見附註32)。

(c) **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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	1,114	1,004
退休後僱員福利	-	-
	1,114	1,004

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18、26及31披露。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司

(i) 收購FT集團

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(即精藝遠東有限公司(「FTFE」)及精藝中國有限公司合稱「FT集團」)全部已發行股本。有關詳情請參閱本公司於二零零七年十二月三十一日之通函。

於二零零八年十二月十六日完成FT協議後，Brightpower已按代價53,445,259港元向Eternal Gain出讓有關FTFE結欠Brightpower金額80,786,000港元債務之溢利及權利。53,445,260港元之總代價已透過(i)本金額為13,445,260港元之承兌票據及(ii)本公司將發行予Brightpower本金額為40,000,000港元之可換股債券支付。(承兌票據及可換股債券之詳情分別見附註32及31)。

(ii) 收購CHL及KPIL

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」)及兩名獨立第三方(「賣方」)訂立一項協議(「CK協議」)，據此，Lead Power將向賣方收購海岸集團有限公司(「CHL」)及金利豐投資有限公司(「KPIL」)兩間公司全部已發行股本，代價均為1港元。有關詳情請參閱本公司於二零零七年十二月三十一日之通函。

於二零零八年十二月十六日完成CK協議後，其中一名賣方(「賣方A」)已分別按代價15,999,999港元及17,799,999港元出讓其就CHL及KPIL各自結欠賣方A之債務為數約18,067,000港元及21,958,000港元之所有溢利及權利。本公司已透過向賣方A發行本金額為33,800,000港元之承兌票據之方式，支付總代價33,800,000港元(承兌票據之詳情見附註32)。

此等交易乃採用購買會計法入賬。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

該交易所獲淨資產之公平值及所產生之收購折扣如下：

	FT集團			CHL及KPIL			總額		
	合併前 被收購 方賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元	合併前 被收購 方賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元	合併前 被收購 方賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	-	-	-	18,556	26,444	45,000	18,556	26,444	45,000
物業、廠房及設備	34,544	403	34,947	491	-	491	35,035	403	35,438
預付租賃付款	2,807	13,033	15,840	-	-	-	2,807	13,033	15,840
存貨	17,832	-	17,832	-	-	-	17,832	-	17,832
應收賬款及票據	14,629	-	14,629	-	-	-	14,629	-	14,629
其他應收款項	188	-	188	152	-	152	340	-	340
銀行結餘及現金	21,517	-	21,517	-	-	-	21,517	-	21,517
應付賬款及其他應付款項	(13,293)	-	(13,293)	(1,831)	-	(1,831)	(15,124)	-	(15,124)
其他借貸	(214)	-	(214)	-	-	-	(214)	-	(214)
稅項負債	(204)	-	(204)	(152)	-	(152)	(356)	-	(356)
遞延稅項負債	-	(6,837)	(6,837)	-	(4,363)	(4,363)	-	(11,200)	(11,200)
	77,806	6,599	84,405	17,216	22,081	39,297	95,022	28,680	123,702
收購之折扣			(31,658)			(18,162)		-	(49,820)
總代價			52,747			21,135			(73,882)
支付方式：									
已發行可換股債券			40,000			-			40,000
已發行承兌票據			12,747			21,135			33,882
			52,747			21,135			73,882
收購之現金流入淨額：									
所獲之銀行結餘及現金			21,517			-			21,517

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

自完成上述收購以來，新收購附屬公司並無為本集團本年度之虧損帶來貢獻。若已於二零零八年一月一日完成收購FT集團、CHL及KPIL，則截至二零零八年十二月三十一日止年度之集團收入總額將約為206,224,000港元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損將約為82,923,000港元。備考資料僅供說明之用，未必反映假如收購已於二零零八年一月一日完成所實際達致之本集團收入及經營業績，亦不擬作為未來業績預測。

42. 主要非現金交易

誠如財務報告附註41詳述，截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團以代價合共約87,245,000港元收購FT集團、CHL及KPIL。本公司已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內透過發行若干可換股債券及承兌票據支付上述款項。

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團訂立了下列非現金交易：

- (i) 其中一名董事已代本集團償還銀行及其他借貸約3,016,000港元；及
- (ii) 工商國際金融有限公司(「ICIC」)將本公司應付ICIC之銀行借貸(6,194,000港元)連同應計利息及訴訟費用(745,000港元)合共6,939,000港元之款項授讓予一名第三方。

43. 經營租約

本集團作為承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約承擔之未來最低租賃付款之到期情況如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	45	-

經營租約付款指本集團就其若干寫字樓物業應付之租金。租約議定租期平均兩年及設固定月租。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 經營租約(續)

本集團作為出租人

於結算日，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂約：

本集團	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	1,363	—
第二年	25	—
	1,388	—

投資物業預期持續帶來5.43%租金收益。租約議定租期介乎一至三年及設固定月租。

44. 資本承擔

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就租賃物業裝修已訂約但未於綜合財務報告撥備之資本開支	1,253	—

45. 結算日後事項

(a) 兌換可換股債券

於二零零九年一月五日，可換股債券持有人按平均兌換價每股0.025港元行使本金額22,100,000港元之部分可換股債券，因而向持有人發行884,000,000股每股面值0.10港元之股份。

財務報告附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 結算日後事項(續)

(b) 延長柬埔寨物業發展諒解備忘錄

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」)與獨立第三方蔡婷儀女士(「蔡女士」)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平方米之土地發展為酒店渡假村及商業中心。

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二零零九年四月九日止期間(「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。於結算日後，Elite Corner與蔡女士於二零零九年四月十六日共同協定將獨家期間期限由二零零九年四月九日延長至二零零九年十月九日。進一步詳情載於本公司於二零零九年四月二十日刊發之公佈。

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					
	二零零八年 千港元	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 持續 經營業務	二零零四年 千港元 已終止 經營業務
營業額	-	-	-	221	12,269	60
除稅前溢利／(虧損)	(43,228)	(17,964)	(12,664)	(99,741)	(30,372)	373
稅項	-	48	-	-	(164)	-
本年度溢利／(虧損)	(43,228)	(17,916)	(12,664)	(99,741)	(30,536)	373
以下人士應佔：						
本公司股權持有人	(43,227)	(17,915)	(12,663)	(99,735)	(30,335)	373
少數股東權益	(1)	(1)	(1)	(6)	(201)	-
	(43,228)	(17,916)	(12,664)	(99,741)	(30,536)	373

資產及負債及少數股東權益

	於十二月三十一日					
	二零零八年 千港元	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 持續 經營業務	二零零四年 千港元 已終止 經營業務
總資產	214,485	132,824	138,026	137,923	242,872	-
總負債	(184,327)	(77,485)	(64,480)	(57,669)	(62,885)	-
少數股東權益	(11)	(12)	(13)	(14)	(20)	-
	30,147	55,327	73,533	80,240	179,967	-