

KongSun  **江山**

江山控股有限公司
Kong Sun Holdings Limited

(股份編號: 0295)



中期業績報告
2005

江山控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表連同二零零四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
營業額	2	506	4,079
銷售存貨／物業預售成本		-	(1,134)
毛利		506	2,945
其他收入	2	-	560
僱員費用		(1,077)	(1,346)
折舊		(19)	(173)
其他經營費用		(2,103)	(3,315)
財務費用	3	(1,868)	(1,735)
應佔聯營公司業績		(1,837)	(1,399)
除稅前虧損	4	(6,398)	(4,463)
所得稅	5	(88)	(1)
本期間虧損		(6,486)	(4,464)
應佔：			
本公司股權持有人		(6,486)	(4,463)
少數股東權益		-	(1)
		(6,486)	(4,464)
每股虧損－基本	6	(0.25仙)	(0.17仙)
－攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

於二零零五年六月三十日
(未經審核)
千港元

於二零零四年十二月三十一日
(經審核)
千港元

	附註	於二零零五年六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零零四年十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		391	410
投資物業		178	15,666
於聯營公司之權益		94,478	96,403
待售投資		6,537	6,537
應收貸款及利息		39,510	39,510
應收交易款		59,988	59,988
		201,082	218,514
流動資產			
待售物業		3,059	2,188
應收賬款	7	625	396
應收代價		18,691	18,691
其他應收賬款		1,622	2,061
應收聯營公司款項		—	123
已抵押定期存款		37	37
現金及現金等值項目		179	862
		24,213	24,358
流動負債			
應付賬款	8	4,881	4,609
其他應付款項		11,734	14,259
應付一名主要股東款項		—	60
應付一間關連公司款項		9	157
應付董事款項		1,455	678
應付稅款		48	48
應付融資租約款項		6	6
附息銀行貸款及其他借貸	9	33,766	43,053
		51,899	62,870
流動負債淨額		(27,686)	(38,512)
總資產減流動負債		173,396	180,002
非流動負債			
應付融資租約款項		13	15
		173,383	179,987
股本及儲備			
股本	10	256,116	256,116
儲備		(82,752)	(76,149)
母公司股權持有人應佔權益		173,364	179,967
少數股東權益		19	20
		173,383	179,987

簡明綜合資本變動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	股份		資本		投資物業		外匯		少數		權益總額
	股本	溢價賬	贖回儲備	一般儲備	重估儲備	波幅儲備	特別儲備	累計虧損	合計	股東權益	
	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	千港元
於二零零四年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	-	341	9,329	(403,309)	209,546	221	209,767
匯兌調整	-	-	-	-	-	372	-	-	372	-	372
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(4,463)	(4,463)	(1)	(4,464)
於二零零四年 六月三十日	256,116	329,049	20	18,000	-	713	9,329	(407,772)	205,455	220	205,675
匯兌調整	-	-	-	-	-	11	-	-	11	-	11
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(25,499)	(25,499)	(200)	(25,699)
於二零零五年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	-	724	9,329	(433,271)	179,967	20	179,987
匯兌調整	-	-	-	-	-	(117)	-	-	(117)	-	(117)
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(6,486)	(6,486)	(1)	(6,487)
於二零零五年 六月三十日	256,116	329,049	20	18,000	-	607	9,329	(439,757)	173,364	19	173,383

簡明綜合現金流量表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
經營活動所得現金淨額	(4,834)	761
投資活動所得現金淨額	15,425	8,582
融資活動所用現金淨額	(7,617)	(9,094)
現金及現金等值項目增加淨額	2,974	249
期初之現金及現金等值項目	(2,641)	(3,680)
匯率變動之影響，淨額	(117)	371
期終之現金及現金等值項目	<u>216</u>	<u>(3,060)</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	179	118
於取得時為少於三個月到期之抵押定期存款， 用於以獲取銀行借貸	37	248
銀行透支	—	(3,426)
	<u>216</u>	<u>(3,060)</u>

簡明財務報表附註

1. 主要會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定而編製。

簡明綜合中期財務報表應與二零零四全年財務報表一併閱讀。

編製本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者符合一致，惟本集團於採納新訂／經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（統稱為「新香港財務報告準則」）後，已改變其若干會計政策。新香港財務報告準則於二零零五年一月一日或之後開始會計期間生效。採納該等新香港財務報告準則對本集團之營運業績及財務狀況並無重大影響。

2. 分類資料

(a) 業務分類

本集團之經營業務架構及管理分明，按照其本身之經營性質及所提供之產品與服務種類。本集團各業務分類皆指一個策略性業務單位，其所提供產品與服務須面對與其他業務分類不同之風險及回報。因此，本集團匯報之業務分類為其主要分類而該分類之資料如下：

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	持續經營業務		已終止經營業務		對銷		綜合	
	物業投資及發展		金融服務					
	截至六月三十日止 六個月		截至六月三十日止 六個月		截至六月三十日止 六個月		截至六月三十日止 六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類收入：								
向外界客戶銷售	506	2,306	-	1,773	-	-	506	4,079
分類間之銷售	-	-	-	1,033	-	(1,033)	-	-
其他收入	-	453	-	3	-	-	-	456
總計	<u>506</u>	<u>2,759</u>	<u>-</u>	<u>2,809</u>	<u>-</u>	<u>(1,033)</u>	<u>506</u>	<u>4,535</u>
分類業績	<u>(111)</u>	<u>(554)</u>	<u>-</u>	<u>665</u>	<u>-</u>	<u>(1,033)</u>	<u>(111)</u>	<u>(922)</u>
銀行利息收入 及未分配收益							-	104
未分配及企業							<u>(2,582)</u>	<u>(511)</u>
經營虧損							<u>(2,693)</u>	<u>(1,329)</u>
財務費用							<u>(1,868)</u>	<u>(1,735)</u>
應佔聯營公司業績							<u>(1,837)</u>	<u>(1,399)</u>
除稅前經營業務虧損							<u>(6,398)</u>	<u>(4,463)</u>
所得稅							<u>(88)</u>	<u>(1)</u>
期內虧損							<u>(6,486)</u>	<u>(4,464)</u>
少數股東權益							<u>-</u>	<u>1</u>
本公司股權持有人 應佔虧損淨額							<u>(6,486)</u>	<u>(4,463)</u>

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	持續經營業務							
	物業投資及發展		金融服務		企業及其他未分配		綜合	
	二零零四年		二零零四年		二零零四年		二零零四年	
二零零五年	十二月	二零零五年	十二月	二零零五年	十二月	二零零五年	十二月	
	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	91,076	106,550	39,562	39,562	-	-	130,638	146,112
於聯營公司之權益	94,478	96,526	-	-	-	-	94,478	96,526
企業及其他未分配資產	-	-	-	-	179	234	179	234
總資產	185,554	203,076	39,562	39,562	179	234	225,295	242,872
分類負債	6,819	9,361	32	34	-	-	6,851	9,395
企業及其他未分配負債	-	-	-	-	45,061	53,490	45,061	53,490
總負債	6,819	9,361	32	34	45,061	53,490	51,912	62,885

(b) 地域分類

本集團之業務主要位於香港及馬來西亞。

下表呈列本集團地域分類現時之收入以及若干資產之資料：

	持續經營業務						已終止經營業務		綜合	
	香港		大陸		馬來西亞		香港			
	截至六月三十日	截至六月三十日	截至六月三十日	截至六月三十日	截至六月三十日	截至六月三十日	截至六月三十日	截至六月三十日	截至六月三十日	
	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：										
向外界客戶銷售	108	316	-	60	398	1,927	-	1,776	506	4,079
	二零零四年	二零零四年	二零零四年	二零零四年	二零零四年	二零零四年	二零零四年	二零零四年	二零零四年	二零零四年
	二零零五年	十二月	二零零五年	十二月	二零零五年	十二月	二零零五年	十二月	二零零五年	十二月
	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日
	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
其他分類資料：										
分類資產	119,650	135,262	-	-	105,645	107,610	-	-	225,295	242,872

3. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	千港元	千港元
以下各項之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	399	497
須於五年內悉數償還之其他貸款	1,469	1,238
	<u>1,868</u>	<u>1,735</u>

4. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除下列各項列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	千港元	千港元
銷售存貨成本	-	1,134
折舊	19	173
僱員費用	1,077	1,346
	<u>1,077</u>	<u>1,346</u>

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	千港元	千港元
香港利得稅	-	1
應佔聯營公司稅項	88	-
	<u>88</u>	<u>1</u>

由於本集團於期內並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。由其他地區之應課稅溢利所產生之稅項，乃按本集團經營業務所在國家之現行法律、解釋及慣例，依據該等國家當地之現行稅率計算。

5. 所得稅 (續)

於結算日，以下之未動用稅項虧損及可供扣稅之暫時性差異未予確認為遞延稅項資產：

	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
未動用稅項虧損	134,327	129,766
可供扣稅之暫時性差異	104	104
	<u>134,431</u>	<u>129,870</u>

以上項目未予確認為遞延稅項資產，原因是未來不會有應課稅溢利供本集團動用該等項目抵銷而從中獲益。

於二零零五年六月三十日，本集團並無因本集團若干附屬公司或聯營公司之未滙付溢利應付之稅項而有任何重大未確認遞延稅項負債，因為當有關數額滙付後本集團並無額外稅項負債。

6. 每股虧損

每股基本虧損乃按截至二零零五年六月三十日止六個月之股東應佔虧損淨額約**6,486,000**港元(二零零四年：**4,463,000**港元)及期內已發行普通股之加權平均股數約**2,561,167,000**股(二零零四年：**2,561,167,000**股)計算。

由於在截至二零零五年六月三十日止期間及截至二零零四年六月三十日止期間內並無攤薄潛在普通股份，因此並無呈列每股攤薄虧損。

7. 應收賬款

於結算日，根據發票日期之應收賬款賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期	-	-
1至3個月	589	237
4至6個月	-	47
7至12個月	237	-
超過1年	14,091	14,404
	<u>14,917</u>	<u>14,688</u>
減：撥備	(14,292)	(14,292)
	<u>625</u>	<u>396</u>

8. 應付賬款

於結算日，根據賬款到期日之應付賬款賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期	-	-
4至6個月	453	35
7至12個月	35	236
超過1年	4,393	4,338
	<u>4,881</u>	<u>4,609</u>

9. 附息銀行貸款及其他借貸

於二零零五年六月三十日，本集團之附息銀行貸款及其他借貸乃以下列各項作抵押：

- (i) 抵押Kong Fa Holdings Limited持有約596,052,000股本公司每股面值0.10港元之普通股；
- (ii) 讓與轉讓契據下之人民幣6,000,000元應收代價；
- (iii) 本公司董事江祿森先生(已故)、江立哲先生及江立師先生所提供之個人擔保；
- (iv) 本公司全資附屬公司博越投資有限公司(「博越」)所簽立之企業擔保；及
- (v) 博越全部已發行股本之抵押，而博越的主要資產為78,679,000港元之應收代價。

除結欠一名獨立第三方之1,050,000港元外，餘下之銀行貸款及其他借貸乃按介乎每年8厘至每年26.4厘之利率計息。

10. 股本

	二零零五年 六月三十日	二零零四年 十二月三十一日
	千港元	千港元
法定：		
4,000,000,000股(二零零四年：4,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
2,561,166,921股(二零零四年：2,561,166,921股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>256,116</u>	<u>256,116</u>

11. 或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團有以下或然負債：

- (a) 根據思宏科技有限公司（「思宏科技」）（本公司擁有54%權益之附屬公司）與**Champ Capital Limited**（「獲特許權方」）日期為二零零三年一月一日之獨家特許權協議（「該協議」），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（不論於正常或提早終止之情況），並保證以廣告及宣傳之方式花費**1,000,000**港元作為採購資助。由於獲特許權方違反該協議，思宏科技於二零零三年十一月二十八日起終止該協議。獲特許權方並無就上述事件採取法律行動。根據所獲得之法律意見，董事深信獲特許權方將無法行使購股權以把相關特許權牌照售回予本集團，故並無在財務報告內作出撥備。
- (b) 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」）向本公司董事江立師先生（作為第一被告人）及本公司（作為第二被告人）提出法律訴訟，追討共**11,600,000**港元連同本公司開出但未獲兌現款項之一張支票所涉及之利息及費用。宣稱指該支票乃由本公司開出，作為江立師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。於本報告日期，尚未定出聆訊日期。根據所獲得之法律意見，董事深信本集團就上述訴訟勝訴機會甚高，故並無在財務報告內作出撥備。
- (c) 亞洲商業銀行有限公司（「亞洲商業銀行」）於二零零四年二月十一日向思宏科技（作為第一被告人）提出法律訴訟，要求即時結清若干發票財務貸款約**725,000**美元連同利息、費用及／或其他補償。亞洲商業銀行同時根據本公司及董事就思宏科技獲提供發票財務貸款而向亞洲商業銀行所作出之擔保，向本公司（作為第二被告人）及本公司之董事江立師先生（作為第三被告人）提出有關訴訟。該案件於二零零四年五月三十一日在香港高等法院展開聆訊，最後亞洲商業銀行獲判勝訴。被告人須結清上述銀行貸款連同有關利息，以及承擔訴訟開支。

11. 或然負債 (續)

根據轉讓契據，本集團同意轉讓其於應收北京天恒之應收交易款項中之權利、所有權及權益(人民幣6,000,000元)予亞洲商業銀行，作為償還上述結欠亞洲商業銀行之債項。董事認為，已就上述債項作出足夠撥備。

- (d) 於二零零四年三月三十日，本集團寫字樓物業之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、費用及／或其他成本。業主於二零零四年六月二十一日獲得勝訴。然而，僅支付了合共約226,000港元。於二零零四年十二月，本集團與業主訂立還款安排，據此，本集團有責任分14期支付未付債項，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。財務報告內已就未結清款項約486,000港元作出全數撥備。然而，本集團並無履行支付上述款項之責任。董事認為，本集團應能就未結清款項與業主取得解決方案，而有關結果將不會對本集團構成重大財務影響。
- (e) 於二零零四年五月十三日，高富民證券有限公司向本公司之全資附屬公司江山資源有限公司(作為第一被告人)及本公司之董事江立師先生(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按21,000,000港元代價購回本集團若干投資物業(早前向本公司出售，而本公司透過發行56,000,000股普通股支付)；為數共約12,889,000港元，即相當於所出售之上述代價股份與每股代價股份0.375港元之口頭擔保款項之差價總未償還款項，連同損害、利息、費用及／或其他補償。於本報告日期，尚未定出聆訊日期。根據所獲得之法律意見，董事深信基於所聲稱之購股權主要依賴董事作出之口頭協議(董事已否認有關協議)，本集團在訴訟抗辯中勝訴機會甚高，故並無在財務報告內就申索作出撥備。

11. 或然負債 (續)

- (f) 於二零零四年七月二十日，工商國際金融有限公司(「工商國際」)對本公司(作為第一被告)提出法律訴訟，要求全數償還固定有期貨款約**6,399,000**港元，連同利息、費用及／或其他成本。本公司江立師先生(作為第二被告)亦就本公司獲提供之固定有期貨款向工商國際作出董事擔保而被提出訴訟。此案件已於二零零四年十一月八日在香港高等法院聆訊，而工商國際獲最後勝訴。被告人須全數償還上述銀行貸款連同應計利息，並支付訴訟費用。然而，本集團未能履行支付上述判決債項之責任，工商國際因而於二零零五年十二月十三日對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還款協議，並因而解除清盤呈請。董事認為，已就上述債項作出足夠撥備。
- (g) 截至二零零五年六月三十日，本公司未能履行支付應付服務供應商之估值費之責任。於二零零五年二月二日，服務供應商對本公司提出法律訴訟，追討逾期估值費連同利息、費用及／或其他成本約**100,000**港元。服務供應商於二零零五年四月二十五日獲勝訴。董事認為，已就上述債項作出足夠撥備。
- (h) 於二零零五年十二月二十一日，星展銀行(香港)有限公司(「星展銀行」)對本公司提出法律訴訟，要求即時全數償還若干銀行貸款約**3,327,000**港元連同利息、費用及／或其他成本。董事認為，已就上述債項作出足夠撥備。
- (i) 在結算日，本集團因根據僱傭條例而可能須於未來向僱員支付之長期服務金承擔或然負債，於二零零五年六月三十日該最高金額約為**243,000**港元(二零零四年：**243,000**港元)。產生該項或然負債之理由為截至結算日為止，多名現僱員已到達根據僱傭條例符合領取本集團發放之長期服務金之所需年資(倘彼等於若干情況下被終止聘用)。由於長期服務金被認為不大可能全數落實支付，故董事僅已就該等可能產生之款項作出部份撥備**190,000**港元(二零零四年：**190,000**港元)。

12. 經營租約安排

(a) 作為出租人

於二零零五年六月三十日，本集團根據與租客訂立於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約未來最少應收租金總額如下：

	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
於一年內	<u>-</u>	<u>110</u>

(b) 作為承租人

於二零零五年六月三十日，根據於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約未來最少應付租金總額如下：

	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於一年內	<u>108</u>	<u>-</u>

13. 關連人士交易

本集團於期內簽訂以下主要關連人士交易：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
行政費收入	(i)	<u>50</u>	<u>58</u>

附註：

- (i) 此乃關於本集團向本公司主要股東Kong Sun Enterprises Sdn. Bhd. (「KSE」) 提供之管理服務。本集團按其相應成本加盈利收取此管理費收入。

14. 結算日後事項

本集團於結算日後發生以下重大事項：

於二零零六年六月二日，本公司全資附屬公司霸寶投資的一名前僱員張壬來先生（「張先生」）已向高等法院對霸寶投資提呈清盤呈請（「呈請」），以追討一筆**220,000**港元的款項，即勞資審裁處於二零零五年十二月二日判決支付張先生之總額之尚欠結餘。高等法院將於二零零六年八月二日就呈請展開聆訊，本集團正就此徵詢法律意見，並有信心可與張先生達成和解。

中期股息

董事會議決不派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息（二零零四年：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

本公司經營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。

本集團於截至二零零五年六月三十日止六個月面臨嚴峻財政困難，回顧業績大致上反映出該情況。本集團錄得綜合營業額**506,000**港元，較去年同期減少約**89%**。股東應佔虧損為**6,486,000**港元，去年同期則約為**4,463,000**港元。改善本集團之財務狀況為管理層於來年之主要目標。

物業發展及投資業務

本集團之物業發展及投資業務，包括在馬來西亞及香港經營之商業、工業及住宅項目錄得營業額**506,000**港元，為本集團於本期間之總營業額。位於馬來西亞**Johor Bahru**之商業及住宅項目預售收入下降，以及因出售所有位於香港之商業及工業物業導致並無租金收入乃構成回顧期內總營業額大幅下降之原因。

財務回顧

於二零零五年六月三十日，本集團之股東資金總額達**173,400,000**港元，於二零零四年十二月三十一日則為**179,900,000**港元。本集團於二零零五年六月三十日之負債比率（按負債總額除以股本）為**0.30**，而於二零零四年十二月三十一日之比率則為**0.35**。

銀行及其他借貸合共為**33,800,000**港元，主要以本集團之土地及樓宇、投資物業、定期存款之法定押記及其他形式之抵押作為抵押品。

由於其銀行及債權人之緣故，於截至二零零五年六月三十日止六個月期間及截至本中期報告日期，本集團未能依期作出若干還款。由此，本集團就償還其虧欠之金額而面臨多項由多間銀行提出之法律訴訟。因此，於二零零五年六月三十日，為數約**33,800,000**港元之銀行及其他貸款即時到期並須償還。

展望

本集團僅保留其於馬來西亞之物業投資。由於本集團之經營收入持續萎縮，本年度之焦點將圍繞本集團所面對之困難。本集團將積極尋求潛在投資者及／或資金以增強其財政基礎，及將重組其現有營運，力圖提高股東回報。中國經濟發展表現強勁，加上香港及馬來西亞之經營環境不斷改善，預期將有助本集團重拾軌道，完成重組及於未來發展取得理想佳績。

流動資金及財政資源

於二零零五年六月三十日，本集團之資產淨值為**173,400,000**港元。本集團之銀行及其他借貸總額由**43,100,000**港元下降**9,300,000**港元至**33,800,000**港元，而少數股東貸款則由**20,000**港元輕微下降至**19,000**港元。銀行及其他借貸總額**33,800,000**港元均須於一年內償還。

於二零零五年六月三十日，本集團之負債比率（按流動負債加非流動負債對權益總值之比率計算）為**0.30**，與上一財政年度並無重大變動。

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團大部份資產、負債及交易以人民幣、港元及馬來西亞幣（「馬幣」）定值。由於人民幣及馬幣之匯率穩定，對本集團之業績並無重大影響，因此，本集團並無訂立任何對沖外匯風險之文據。本集團將密切監察匯率變化，並會採取適當行動減低匯率風險。

僱員及薪酬政策

於二零零五年六月三十日，本集團於香港及馬來西亞共有**6**名僱員。彼等之酬金乃根據工作性質、市場走勢釐訂，並每年檢討，作出獎賞以獎勵及鼓勵僱員之表現。

投資之重大收購及出售

於截至二零零五年六月三十日止六個月，並無收購或出售附屬公司或聯屬公司之重大事項。

董事及行政總裁於股份之權益及淡倉

於二零零五年六月三十日，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記錄於根據證券及期貨條例第**352**條置存之登記冊之權益及淡倉；或須根據上市公司董事進行

證券交易標準守則（「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			佔已發行 股本百分比
		個人	公司	合計	
江祿森(已辭世)	(1)	22,760,695	1,457,225,836	1,479,986,531	57.79
江立哲	(1)	22,760,695	1,457,225,836	1,479,986,531	57.79
江立師	(2)	22,760,695	1,053,850,042	1,076,610,737	42.04

附註：

(1) 該等1,457,225,836股公司權益股份包括分別由Kong Fa Holding Limited（「Kong Fa」）及Kong Sun Enterprise Sdn. Bhd.（「KSE」）持有之1,053,850,042股股份及403,375,794股股份。江祿森先生為Kong Fa及KSE之董事及股東，已於二零零四年七月六日辭世，彼之所有股份乃由遺產代理人持有。江立哲先生為Kong Fa及KSE之董事及股東。

(2) 該1,053,850,042股公司權益股份乃由Kong Fa持有，江立師先生為其董事及股東。

除上文披露者外，於二零零五年六月三十日，概無本公司董事、行政總裁或彼等之聯繫人士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根據證券及期貨條例第XV部份第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或須載入根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

根據本公司股東於二零零三年六月三十日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司董事會(「董事會」)可選擇合資格人士認購本公司股份作為彼等對本集團作出貢獻之獎勵或獎賞，並就此收取十港元代價。有關認購價由董事會釐定，惟該價格必須至少為授出當日(倘授出之購股權獲指定合資人士接納，該日將被視為授出日期)(必須為營業日)在聯交所每日報價表上所示之股份收市價；及在緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表上所示之股份平均收市價(倘授出之購股權獲指定合資人士接納，該日將被視為授出日期)兩者之較高者(其後據購股權計劃之條款對有關方面作出調整(如有關))，而每股股份之購股權價格在任何情況下均不得低於一股股份之面值。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有已發行及尚未行使購股權獲行使時可予發行之最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股本之**30%**。

購股權計劃自二零零三年六月三十日起計，有效期為十年。

自購股權計劃獲採納以來，並無向任何人士授出任何購股權。

董事及行政總裁購買股份或債券之權利

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

董事之合約權益

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且於期末或本期間之任何時間內仍然生效之合約擁有權益。

主要股東於股份之權益及淡倉

於二零零五年六月三十日，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分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉或須記入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主要股東如下：

股東名稱	持有 普通股數目	佔已發行股本 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，於二零零五年六月三十日，董事並不知悉任何人士(除本公司董事或行總總裁以外)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分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉或須記入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。

購買、贖回及出售本公司之上市證券

於截至二零零五年六月三十日止六個月內，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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則作為本公司董事進行證券交易之標準守則。經作出特定查詢後，董事確認，於截至二零零五年六月三十日止六個月內整個期間，彼等已遵守該守則。

企業管治

根據上市規則第**3.10**條及第**3.19**條，本公司須聘有最少三名獨立非執行董事，而當中最少一名獨立非執行董事須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專長。於二零零五年四月三日，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員費昌厚先生身故，而於二零零五年五月十五日，陳誠開先生辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。本公司其後於二零零五年五月十六日委任冼偉超先生及葉漫天先生為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。然而，於二零零六年二月二十三日及二零零六年三月二十四日，古宣輝先生及冼偉超先生分別辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。為解決違反上市規則第**3.10**條之問題，本公司已盡力物色其他合適人選出任獨立非執行董事及董事會之審核委員會成員。於二零零六年六月九日，陳釗洪先生及盧達成先生獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。審核委員會現時包括本公司三名獨立非執行董事，即葉漫天先生、陳釗洪先生及盧達成先生。

除上文披露者外，本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月整段期間內均一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」），惟就守則之守則條文**A.2.1**、**A.4.1**及**B.1**有關董事服務條款及輪值告退之規定有所偏離。

根據守則條文**A.2.1**，主席及行政總裁的角色應有區分而不應由同一人擔任。本公司主席現時同時擔任該兩項職位，惟本公司認為，鑒於在目前情況下由同一人士擔任兩個職位更具效率。

根據守則條文**A.4.1**，非執行董事應被委以固定任期及須接受重選。然而，所有本公司現任非執行董事均無獲委以固定任期，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。

根據守則條文**B.1**，本公司應予成立薪酬委員會。儘管於回顧期內並無設立薪酬委員會，惟其已於二零零六年六月九日成立，成員包括所有獨立非執行董事。

根據上市規則第13章作出持續披露

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

根據上市規則第**13.17**及**13.18**條之披露規定，就本公司一項銀行貸款作出以下披露事項。本公司控股股東須訂立要求本公司控股股東履約表現之契約，為本公司所獲取之銀行貸款提供擔保。

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

於二零零五年六月三十日，**Kong Fa**已抵押本公司**596,052,085**股每股面值**0.10**港元之普通股，以就約**7,025,000**港元之信貸服務及未償還信貸結餘作出擔保。

b) 根據上市規則第13.13條向實體之墊款：

- (i) 於二零零五年六月三十日，本集團持有本集團之聯繫人士 **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。應收貸款 **39,510,000** 港元佔本集團於二零零五年六月三十日之資產淨值 **22.8%**。本集團進行強制還款變賣作為抵押之 **United Victoria 20%** 股本權益，以支付未償還應收款項。
- (ii) 於二零零五年六月三十日，本集團有北京天恒所欠約 **78,679,000** 港元之金額，代表出售於江盛註冊股本中 **90.1%** 權益之應收代價淨額。這項應收代價（佔本集團於二零零五年六月三十日之資產淨值約 **42%**）為無抵押及免息。

審核委員會

於本報告日期，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之會計原則及慣例，並已討論內部監控及財務申報事宜，包括與管理層審閱本集團截至二零零五年六月三十日止期間之未經審核財務報表。

董事會

於本報告日期，本公司董事會包括四名執行董事：江祿欽先生、江立哲先生、江立師先生及湛耀強先生；三名獨立非執行董事：葉漫天先生、盧達成先生及陳釗洪先生。

承董事會命
執行董事
江立師

香港，二零零六年六月二十八日