

KongSun  **江山**

江山控股有限公司

股份代號：295



中期報告 **2008**



公司資料

執行董事

謝安建(主席)
江立師
陳志遠
余伯仁

獨立非執行董事

羅妙嫦
黃潤權
劉文德

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

李智聰律師事務所
霍寶田律師行

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



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」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

簡明綜合損益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
營業額		—	—
其他收入		209	929
僱員費用		(525)	(521)
其他經營開支		(787)	(2,130)
經營業務虧損		(1,103)	(1,722)
財務費用	4	(3,054)	(2,675)
應佔聯營公司虧損		(1,323)	(15)
除稅前虧損	5	(5,480)	(4,412)
所得稅	6	—	—
期內虧損		(5,480)	(4,412)
應佔：			
本公司股權持有人		(5,479)	(4,412)
少數股東權益		(1)	—
		(5,480)	(4,412)
每股虧損—基本	7	(0.21港仙)	(0.17港仙)
—攤薄		不適用	不適用



簡明綜合資產負債表

二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
於聯營公司之權益		90,282	91,605
		90,282	91,605
流動資產			
應收賬款	8	—	—
其他應收款項		714	714
應收貸款及利息	9	39,510	39,510
已抵押存款		42	42
現金及現金等值項目		743	953
		41,009	41,219
流動負債			
應付賬款	10	4,564	4,564
其他應付款項		22,289	18,951
銀行及其他借貸	11	4,570	4,570
		31,423	28,085
流動資產淨額		9,586	13,134
總資產減流動負債		99,868	104,739
非流動負債			
其他應付款項 — 一年後到期		10,869	11,761
銀行及其他借貸	11	39,140	37,639
		50,009	49,400
		49,859	55,339
資本及儲備			
股本	12	256,116	256,116
儲備		(206,268)	(200,789)
本公司股權持有人 應佔權益總額		49,848	55,327
少數股東權益		11	12
		49,859	55,339



簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	股本	股份 溢價	資本		外匯		特別 儲備	累積 虧損	少數股東 權益 總計	權益 總額
			贖回 儲備	一般 儲備	波動 儲備	外匯 儲備				
	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	6,688	9,329	(545,669)	73,533	13	73,546
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(4,412)	(4,412)	-	(4,412)
於二零零七年六月三十日	256,116	329,049	20	18,000	6,688	9,329	(550,081)	69,121	13	69,134
匯兌調整	-	-	-	-	(291)	-	-	(291)	-	(291)
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(13,503)	(13,503)	(1)	(13,504)
於二零零七年十二月三十一日及 於二零零八年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	6,397	9,329	(563,584)	55,327	12	55,339
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(5,479)	(5,479)	(1)	(5,480)
於二零零八年六月三十日	256,116	329,049	20	18,000	6,397	9,329	(569,063)	49,848	11	49,859



簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
經營活動所用現金淨額	(1,711)	(1,308)
投資活動所得現金淨額	—	—
融資活動所得現金淨額	1,501	5,167
現金及現金等值項目淨(減少)/增加	(210)	3,859
期初之現金及現金等值項目	995	74
期終之現金及現金等值項目	785	3,933
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	743	3,893
於取得時為少於三個月到期之抵押定期存款， 用以獲取銀行借貸	42	40
	785	3,933



中期簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合中期財務報表應與二零零七年年報財務報表一併閱讀。

編製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表所採用者貫徹一致。

編製符合香港財務報告準則(香港財務報告準則)之財務資料須採用若干關鍵會計估算。在應用本集團會計政策之過程中，管理層須行使其判斷。涉及大量判斷或較繁複之範疇，或假設及估算對本集團綜合賬目而言屬重要之範疇，已詳述於二零零七年年報賬目。

本集團已採納下列自二零零八年一月一日起生效之相關新訂香港財務報告準則詮釋：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號 服務特許權安排
- 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－界定福利資產限制、最低資金要求及其相互關係

採納上述新訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團簡明綜合財務報表之計算方法並無重大影響。



3. 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。

(a) 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。該等分類乃本集團申報其主要分類資料之基準。

	物業投資及發展		金融服務		對銷		綜合	
	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	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：								
來自外界客戶之收入	-	-	-	-	-	-	-	-
分類間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-
來自外界客戶之 其他收入及淨收益	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	-	-	-	-	-	-	-	-
分類業績	(71)	(322)	-	(5)	-	-	(71)	(327)
未分配經營開支							(1,032)	(1,395)
經營業務虧損							(1,103)	(1,722)
財務費用							(3,054)	(2,675)
應佔聯營公司虧損							(1,323)	(15)
除稅前虧損							(5,480)	(4,412)
所得稅							-	-
期內虧損							(5,480)	(4,412)



3. 分類申報(續)

(a) 業務分類(續)

	物業投資及發展		金融服務		未分配公司資產及負債		綜合	
	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產及負債								
分類資產	353	438	39,510	39,512	-	-	39,863	39,950
於聯營公司之權益	90,282	91,605	-	-	-	-	90,282	91,605
未分配公司資產	-	-	-	-	1,146	1,269	1,146	1,269
總資產	90,635	92,043	39,510	39,512	1,146	1,269	131,291	132,824
分類負債	11,079	11,287	-	-	-	-	11,079	11,287
未分配公司負債	-	-	-	-	70,353	66,198	70,353	66,198
總負債	11,079	11,287	-	-	70,353	66,198	81,432	77,485

(b) 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。分類資產乃基於資產之地域地區而歸類。

	香港 截至六月三十日 止六個月		馬來西亞 截至六月三十日 止六個月		綜合 截至六月三十日 止六個月	
	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
	二零零七年 六月 三十日	二零零七年 十二月 三十一日	二零零七年 六月 三十日	二零零七年 十二月 三十一日	二零零七年 六月 三十日	二零零七年 十二月 三十一日
分類收入：						
來自外界客戶之收入	-	-	-	-	-	-
其他分類資料						
分類資產	26,946	25,540	104,345	107,284	131,291	132,824
所產生之資本開支	-	-	-	-	-	-



4. 財務費用

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
以下各項之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	3,054	2,675
須於五年後悉數償還之其他貸款	—	—
	3,054	2,675

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除下列各項：

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
僱員費用(包括董事酬金)		
— 定額供款退休計劃之供款	25	3
— 薪金、工資及其他福利	500	518
	525	521
租賃費用	108	108

6. 所得稅

於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止期間，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六月三十日止期間，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。

於結算日，本集團並無任何重大未撥備遞延稅項(二零零七年：無)。



7. 每股虧損

每股基本虧損乃按截至二零零八年六月三十日止六個月本公司股權持有人應佔虧損淨額約5,479,000港元(二零零七年：4,412,000港元)及期內已發行股份之加權平均股數2,561,167,000股(二零零七年：2,561,167,000股)計算。

由於在截至二零零八年及二零零七年六月三十日止期間內並無攤薄潛在普通股，因此並無呈列該等期間之每股攤薄虧損。

8. 應收賬款

於結算日，應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期	-	-
1-3個月	-	-
3-12個月	-	-
1年以上	14,937	14,937
	14,937	14,937
減：減值	(14,937)	(14,937)
	-	-



9. 應收貸款及利息

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款		
有抵押		
— 應收聯營公司股東款項(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		
無抵押應收貸款		
— 應收其他人士款項(附註(b))	(49,683)	(49,683)
應收貸款淨額	39,510	39,510
應收利息		
有抵押應收貸款		
— 應收聯營公司股東款項(附註(a))	5,358	5,358
無抵押應收貸款		
— 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	39,510



9. 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

於二零零八年六月三十日，本集團應收聯營公司股東United Victoria(「借款人」)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。該項貸款乃由借款人所擁有之United Victoria股本權益之20%(擔保物)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二零零八年六月三十日尚未收回且已到期。

鑑於應收貸款及應收利息未能償還以及在缺乏有關借款人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(二零零七年：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，原因為借款人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益。於二零零八年六月三十日，擔保物之賬面值超過未償還應收貸款之賬面值。

(b) 無抵押應收貸款及利息

應收其他款項

於二零零八年六月三十日，本集團應收若干獨立第三方之貸款約49,683,000港元(二零零七年：49,683,000港元)及應收利息4,526,000港元(二零零七年：4,526,000港元)。應收貸款約49,683,000港元(二零零七年：49,683,000港元)及應收利息約4,526,000港元(二零零七年：4,526,000港元)於二零零六年作出悉數減值。截至二零零六年十二月三十一日止年度，鑑於債券人破產或清盤，董事決議就減值虧損撇銷應收貸款約9,470,000港元及應收利息約468,000港元實屬恰當。截至二零零八年六月三十日止期間，董事再評估狀況，且認為累積減值虧損屬恰當。



10. 應付賬款

於結算日，應付賬款按到期付款日之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期	—	—
4–6個月	—	—
7–12個月	—	—
1年以上	4,564	4,564
	4,564	4,564

11 銀行及其他借貸

於二零零八年六月三十日，應償還之銀行及其他借貸如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
1年內或於要求時		
— 銀行貸款	—	—
— 其他借貸	4,570	4,570
1年以上5年以內		
— 銀行貸款	—	—
— 其他借貸	39,140	37,639
	43,710	42,209
其他借貸		
— 有抵押(附註a)	14,700	14,700
— 無抵押(附註b)	29,010	27,509
	43,710	42,209



11 銀行及其他借貸(續)

(a) 有抵押其他借貸

於二零零八年六月三十日，本集團結欠金融機構之其他借貸約14,700,000港元(二零零七年：14,700,000港元)，按年利率15厘(二零零七年：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投資有限公司(「博越」)所授出之企業擔保；及
- (iii) 博越全部已發行股本之抵押。

(b) 無抵押其他借貸

- (i) 於二零零八年六月三十日，本集團結欠一名獨立第三方之其他借貸約1,800,000港元(二零零七年：1,800,000港元)，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厘計息。該借貸將於二零零八年四月二十九日還清。
- (ii) 於二零零八年六月三十日，本集團結欠一名獨立第三方之其他借貸約2,770,000港元(二零零七年：2,770,000港元)，為免息且無固定償款期。
- (iii) 於二零零八年六月三十日，本集團結欠一名獨立第三方之其他借貸約24,440,000港元(二零零七年：22,939,000港元)，按7.25厘計息且無固定償款期。

12. 股本

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
法定：		
40,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股 (二零零七年：4,000,000,000股)	4,000,000	400,000
已發行及繳足：		
2,561,166,921股每股面值0.10港元之普通股 (二零零七年：2,561,166,921股)	256,116	256,116



13. 衍生金融工具

於截至二零零八年六月三十日止期間，本集團並無利用任何衍生金融工具管理相關風險。

14. 經營租賃承擔

於結算日，本集團並無根據不可註銷經營租約須於未來支付之最低租金。

15. 訴訟

(a) 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，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。

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。

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表內作出虧損撥備。



15. 訴訟(續)

(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。

該等財務報表內已就未結清款項約486,000港元作出全數撥備。



15. 訴訟(續)

(c) 高富民證券有限公司(「高富民證券」)

於二零零四年五月十三日，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，連同損害、利息、堂費及／或其他補償。

結算日之後且於二零零八年九月二十三日，高富民證券、江山資源及江先生訂立清償契據，據此，三方將透過向高等法院提呈聯合申請，撤銷彼此之間的所有索賠，且高富民證券將支付江山資源**1,800,000**港元作為訴訟和解。



16. 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。截至批准本報告日期止，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，並無於該等財務報表就特許權牌照及採購資助之承諾或虧損作出撥備。



17. 承擔

(i)

人造植物業務(「樹業收購」)

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 FTChina 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港元債務之溢利及權利。

60,000,000港元之總代價將以(i)本金20,000,000港元之承兌票據及(ii)本公司將發行予Brightpower之本金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後一個月(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之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之日至緊接可換股債券屆滿日期前之日止之兌換期內，按初步兌換價每股0.1港元(可予調整)將可換股債券全部或部份未償還本金兌換為本公司股份。

於二零零八年五月二十日，Eternal Gain、Brightpower、FT Far East及FT China訂立第四份補充協議，據此，各訂約方同意將FT協議之最後期限進一步延長至二零零八年九月三十日或各訂約方可能協定之其他日期。



17. 承擔(續)

(ii) 物業投資(「物業收購」)

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本，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港元之溢利及權利。

總代價33,800,000港元將由本公司向賣方A或賣方A可能指定之代名人以發行本金總額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貸款利率計息，並須於CK協議完成日期起計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之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。

於二零零七年九月十九日，Lead Power與賣方訂立補充協議(「物業補充協議」)，據此，雙方同意延長CK協議之最後期限，以及將承兌票據利率由香港上海滙豐銀行有限公司公佈之港元最優惠貸款利率修改為3厘。

於二零零八年七月十四日，Lead Power與賣方訂立第五份補充協議，據此雙方同意將CK協議之最後期限進一步延長至二零零八年九月三十日或雙方可能協定之其他日期。



17. 承擔(續)

(iii) 柬埔寨物業發展

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。

18. 中期股息

董事會議決不派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。



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。

本集團於截至二零零八年六月三十日止六個月仍然面臨財政困難，回顧業績大致上反映出該情況。本集團截至二零零八年六月三十日止六個月並無營業額，而股東應佔虧損為**5,479,000**港元，而去年同期則約為**4,412,000**港元，股東應佔虧損增加主要由於期內財務費用上升所致。改善本集團之財務狀況為管理層於來年之主要目標。

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於期內並無產生任何收入。馬來西亞發展進程緩慢，加上本集團缺乏穩健收益資產，是導致本集團徘徊於現狀之主要原因。

其他投資機會

儘管經營業績持續虧絀，本集團未來將集中於尋求新融資來源，以及具潛力之投資機會，以為本集團奠定更鞏固基礎，從而改善業績。

財務回顧

於二零零八年六月三十日，本集團之股東資金總額達**49,900,000**港元，而於二零零七年十二月三十一日則為**55,300,000**港元。本集團於二零零八年六月三十日之負債比率(按流動負債及長期負債總額除以權益)為**1.6**，而於二零零七年十二月三十一日之比率則為**1.4**。

本集團之收益及支出主要以港元、人民幣、坡元及馬幣計值。本集團業務營運及本集團之投資在香港、中國、新加坡及馬來西亞交易，而收入及支出則以港元、人民幣、坡元及馬幣計值。



管理層討論及分析 (續)

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益，未來幾年之焦點將為解決本集團所面對之財務困難。本集團透過(i)收購人造植物業務；(ii)收購截至二零零七年十二月三十一日止年度香港之房地產投資業務；及(iii)就截至二零零八年六月三十日止六個月期間柬埔寨的物業發展項目訂立一份備忘錄，力圖提高股東回報及增強本集團之資產基礎。未來數月，本集團還會關注將該等業務及發展項目整合於本集團，藉以產生持續長久之溢利。為增強本集團資本基礎，本公司已經承諾與配售代理為本公司發行可換股債券。新業務及發展項目之注入、可換股債券之發行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。

流動資金及財政資源

於二零零八年六月三十日，本集團之資產淨值為**49,900,000**港元。本集團之銀行及其他借貸總額增加**1,500,000**港元，由二零零七年十二月三十一日之**42,200,000**港元增至二零零八年六月三十日之**43,700,000**港元。銀行及其他借貸**4,600,000**港元須於一年內償還。

於二零零八年六月三十日，本集團之負債比率(按流動負債加非流動負債總額對權益總額之比率計算)為**1.6**，與上一財政年度結束時並無重大變動。

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團大部份資產、負債及交易均以人民幣(「人民幣」)、港元(「港元」)及馬來西亞幣(「馬幣」)計值。由於人民幣及馬幣之匯率穩定，故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。

本集團資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團已將金額為**42,000**港元(二零零七年：**42,000**港元)之部分定期存款抵押予銀行，以獲取銀行借貸。



資本架構

於二零零八年六月三十日，本公司擁有已發行股份約**2,561,000,000**股，本集團股東資金總額達約**49,900,000**港元。

經二零零八年一月十七日舉行之股東特別大會批准，本公司藉增設**3,600,000,000**股未發行股份，將法定股本由**400,000,000**港元(分為**4,000,000,000**股每股**0.10**港元之股份)增至**4,000,000,000**港元(分為**40,000,000,000**股股份)。

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，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。可換股債券可由本公司或可換股債券持有人按面值全數或部份贖回。可換股債券持有人將有權按兌換價每股**0.1**港元，將可換股債券兌換為換股股份，如此兌換後，其將有權收取三股紅股。

於二零零八年四月二十四日，本公司與配售代理訂立第四份補充協議，據此，雙方同意將發行可換股債券之最後期限進一步延長至二零零八年九月三十日或雙方可能協定之其他日期。

於二零零八年四月二十四日，本公司與配售代理就按悉數包銷基準有條件發行本金達**25,000,000**港元之第二批可換股債券(「第二批可換股債券」)訂立第二批可換股債券配售協議。第二批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。第二批可換股債券可由本公司或第二批可換股債券持有人按面值全數或部份贖回。第二批可換股債券持有人將有權按兌換價每股**0.1**港元，將可換股債券兌換為換股股份，如此兌換後，其將有權收取三股紅股。發行第二批可換股債券之最後期限為二零零八年九月三十日或雙方可能另行協定之其他日期。



資本架構(續)

發行可換股債券及第二批可換股債券，須待於最後期限之日或之前，(a)聯交所批准本公司股份恢復買賣，及(b)聯交所上市委員會批准或同意批准(受配發所限制)所有換股股份及紅股上市及買賣且無撤回或撤銷有關批准，始可作實。

僱員及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團於香港及馬來西亞共有四名僱員。彼等之酬金乃根據工作性質、市場走勢釐訂，並每年檢討，作出內部獎賞以獎勵及鼓勵僱員之表現。

投資之重大收購及出售

有關柬埔寨物業發展項目之諒解備忘錄

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。

於截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本集團概無進行重大投資出售。對於本集團之重大收購，詳情參閱附註15「承擔」。



董事及行政總裁於股份之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，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記錄於根據證券及期貨條例第352條存置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		總計	佔已發行股本之百分比
		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：

- (1) 上述1,457,225,836股股份公司權益包括分別由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，彼之所有股份由遺產代理人持有。江立哲先生為Kong Fa及KSE之董事及股東。
- (2) 上述1,053,850,042股股份之公司權益乃由Kong Fa持有，江立師先生為其董事及股東。



董事及行政總裁於股份之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，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根據證券及期貨條例第XV部第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。

僱員退休福利

本公司於二零零三年六月三十日採納一項購股權計劃，據此，本公司董事會獲授權向獲選人士(包括本集團旗下任何公司之僱員及董事)授出購股權，以認購本公司股份。購股權之行使價由董事會於授出時釐定，該價格須為股份面值、授出日期股份收市價及在緊接授出日期前五個營業日之股份平均收市價三者之最高者。每份購股權之歸屬期、行使期及股份數目均由董事會於授出時釐定。自購股權計劃獲採納以來，本公司並無授出任何購股權。

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回顧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

於二零零八年六月三十日，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分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉或須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：

姓名	持有普通股 股份數目	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，於二零零七年六月三十日，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須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。

購買、贖回及出售上市證券

於截至二零零八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。

企業管治

本公司於截至二零零八年六月三十日止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.4.1有關董事服務條款及輪值告退之規定有所偏離。



企業管治(續)

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與守則相符。

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的標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，董事確認，於截至二零零八年六月三十日止整個期間，彼等已遵守該守則。

根據上市規則第13章作出持續披露

a) 控股股東抵押股份：

根據上市規則第13章之披露規定載列下列披露資料，內容有關控股股東就獲得銀行／獨立第三方之貸款融通而抵押股份。

根據由本公司與工商國際金融有限公司(「工商國際」)於二零零二年十月二十五日就定期貸款融通訂立之債務收購協議，Kong Fa抵押596,052,085股每股面值0.10港元之普通股，以獲得工商國際提供之銀行貸款融通。

根據Ng先生(為獨立第三方且並非本公司關連人士)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，Ng先生於二零零七年二月十四日向工商國際收購結欠工商國際之未償還貸款約6,939,000港元後，工商國際已將原本抵押予工商國際以擔保定期貸款融資之596,052,085股每股面值0.10港元之普通股轉讓並抵押予Ng先生。



根據上市規則第13章作出持續披露(續)

b) 根據上市規則第13.13條向實體提供之墊款：

- (i) 於二零零八年六月三十日，本集團應收本集團聯營公司United Victoria之一名股東(「借款人」)結欠之應收貸款約39,510,000港元及累計應收貸款利息約5,358,000港元。根據貸款協議，貸款利息乃按每年最優惠利率加4厘計算。該筆貸款以借款人擁有之20% United Victoria股本權益作抵押。貸款原定於二零零三年到期償還。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，應收貸款及累計應收貸款利息逾期未還。過去數年，已就累計應收貸款利息計提撥備約5,358,000港元。應收貸款結餘39,510,000港元，佔本集團於二零零八年六月三十日之資產淨值79%。本集團現正變現用作抵押之20% United Victoria股本權益，使借款人向本集團償還貸款及應收利息。
- (ii) 於二零零八年六月三十日，本集團應收北京天恒結欠款項約75,908,000港元，相當於出售江盛房地產開發有限公司註冊股本中90.1%權益之應收代價淨額。此筆應收代價為無抵押及免息，並已於截至二零零五年十二月三十一日止期間全數減值。

除牌程序之第三階段

於二零零七年五月十六日，本公司進入香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則第17項應用指引所述之除牌程序之第三階段。本公司將有六個月期限提交可行之復牌建議及對導致聯交所擬取消本公司之上市地位之事宜作出補救。倘本公司並未能按規定提交可行之提議，聯交所將於二零零七年五月十六日起計六個月期限屆滿後(即於二零零七年十一月十五日)取消本公司之上市地位。



除牌程序之第三階段(續)

本公司已於二零零七年十月三十一日向聯交所提交復牌建議(「建議」)，隨後亦於二零零八年六月二十三日向聯交所提交更新資料。上市委員會已於二零零八年六月二十六日舉行聆訊，聯交所已向本公司發出日期為二零零八年六月二十七日之函件(「函件」)，表示上市委員會決定允許本公司著手進行建議，前提為須首先於函件日期起計六個月(即二零零八年十二月二十六日)之內，以上市科信納之方式符合以下條件：

- (a) 本公司發出公佈披露以下事項：**(i)**建議以及本公司為引致聯交所擬取消本公司上市之事宜所作補救措施；及**(ii)**本公司未有遵守上市規則下須予公佈及關連交易規定之交易；
- (b) 就建議下擬進行之交易遵守上市規則之適用規定，包括股東批准規定；
- (c) 完成樹業收購、物業收購及建議配售可換股債券及第二批可換股債券；
- (d) 本公司承諾會委聘一家獨立專業公司，在完成建議後對經擴大集團之財務匯報制度及內部監控程序進行全盤檢討，以及
 - 本公司將促使該專業公司於建議完成日期起計六個月內，發出一份檢討報告連同任何建議補救措施，及落實有關補救措施的時間表；及
 - 本公司將於截至二零零八年十二月三十一日止年度及其後財政年度之年報內，匯報專業公司提出之補救措施之落實進程；



除牌程序之第三階段(續)

- (e) 按照上市規則第3A.20條委任合規顧問，為本公司遵守上市規則的事宜提供指引及意見。有關委任事宜及合規顧問之指定職能須按不時生效之上市規則第3A章制定。合規顧問之任期不應早於本公司就委任合規顧問日期起計第二個完整財政年度之財務業績遵守上市規則第13.46條之日結束。於該段期間，本公司須要在上市規則第3A.23條所述之情況下及時諮詢及徵求合規顧問之意見，而合規顧問必須按照上市規則第3A.24條規定，以合理謹慎之態度及技能履行責任；及
- (f) 本公司執行董事江立師先生承諾：(i)彼將於函件日期起計六個月內參加由香港董事學會或上市科接納之其他認可機構所舉辦為期最少二十四小時有關合規及企業管治事宜之培訓課程；及(ii)彼將於全面遵守有關培訓規定後兩星期內向上市科提交出席培訓之證明。

審核委員會

審核委員會與管理層已檢討本集團採納之主要會計原則及政策是否合適及獲貫徹採用，並已討論截至二零零八年六月三十日止六個月之中期財務報告之判斷事項、會計估量、披露是否充分及內部是否一致。

董事會

於本報告日期，本公司董事會包括三名執行董事謝安建先生、陳志遠先生、余伯仁先生及江立師先生，以及三名獨立非執行董事羅妙嫦女士、黃潤權博士及劉文德先生。

承董事會命
主席及執行董事
謝安建

香港，二零零八年九月二十六日