



江山控股有限公司
Kong Sun Holdings Limited
(Stock Code: 0295)

二零零四年年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高層管理人員資料簡介	6
董事會報告書	7
核數師報告書	14
綜合損益表	16
綜合資產負債表	17
公司資產負債表	19
綜合資本變動表	20
綜合現金流量表	22
財務報告附註	24
五年財務資料摘要	84
集團物業資料	85
股東週年大會通告	86

執行董事	江祿欽 (主席兼董事總經理) 江立哲 江立師
獨立非執行董事	葉漫天 陳釗洪 (於二零零六年六月九日獲委任) 盧達成 (於二零零六年六月九日獲委任)
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	羅申美會計師事務所 香港 告士打道138號 聯合鹿島大廈7樓
法律顧問	湛耀強律師行
主要往來銀行	星辰銀行(香港)有限公司 亞洲商業銀行有限公司 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 香港皇后大道東一八三號 合和中心四十六樓
股份代號	295
聯絡資料	電話：2868 1190 傳真：2530 1770 電郵：ksh@kongsun.com.hk

主席報告書

本人欣然代表董事會江山控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之全年業績。

對江山控股有限公司及其附屬公司來說，本年為經營困難的一年。年內嚴格實行成本削減計劃，終止本集團部份虧損業務及變現部份低回報物業。一方面，本年度之虧損已較去年大幅減少；但另一方面，現金流量因成本削減計劃而大幅減少，令本集團本已緊絀之財政狀況更加雪上加霜。探索新資金來源及重組現有負債將為本集團於來年之主要目標。

本集團於回顧年度之業績普遍反映本集團所經歷之財政困難。由於本集團終止電腦買賣業務，營額大幅減少至**12,329,000**港元，較去年減少**90%**。然而，本年虧損已縮少至**29,962,000**港元，而之前一年則為**341,083,000**港元。每股虧損為**1.17**港元，對上年度則為**13.32**港元。進一步減低虧損及可能重獲盈利將為本集團於來年之下一個目標。

本集團將維持於馬來西亞及香港之多元化投資組合及本集團將利用現有資產基礎重新建立穩定投資收入，而尤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、董事會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
江祿欽

香港，二零零六年六月十六日

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業務。

本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度經歷嚴重財政困難，而回顧業績一般均反映出該狀況。本集團錄得綜合營業額12,329,000港元，較去年減少90%。然而，股東應佔虧損縮小至29,962,000港元，而去年則錄得341,083,000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

本集團之物業投資及發展業務，包括在馬來西亞、中國內地及香港經營之商業、工業及住宅項目錄得營業額8,764,000港元，佔年內總營業額71%。在馬來西亞新山之商業及住宅項目所錄得之預售額下挫，以及二零零三年當時之一間附屬公司之租金收入約8,158,000港元屬不存在，導致年內之總營業額大幅減少。

其他投資

本集團之金融業務於年內錄得營業額3,565,000港元，較去年同一期間減少68%。減少主要由於本集團因其自身之財政困難而縮減其金融服務。

為避免持續因不景氣之經濟環境而承受虧損及營業額持續下挫，本集團於二零零四年十月終止其證券代理及投資業務。

買賣電腦產品及辦公室設備

去年終止之買賣電腦產品及辦公室設備之業務亦解釋了約89,412,000港元之營業額並不存在。

儘管本集團之經營業績持續出現虧損，本集團將專注於尋找新資金來源，建構更佳基礎，以便改善本集團日後之表現。

財務回顧

於二零零四年十二月三十一日，本集團之股東資金總額達180,000,000港元，於二零零三年十二月三十一日則為209,500,000港元。本集團於二零零四年十二月三十一日之負債比率（按流動負債及長期負債之總和除以股本）為0.35，而於二零零三年之比率則為0.34。

銀行借貸及其他借貸合共為43,100,000港元，主要以本集團之投資物業、定期存款之法定押記及其他形式之抵押作為抵押品。

本集團之收入及開支主要以港元、人民幣、坡幣及馬幣定值。本集團在香港、中國、新加坡及馬來西亞經營業務和進行投資，故其收益及開支均以港元、人民幣、坡幣及馬幣結算。

管理層討論及分析

展望

本集團僅保留其於馬來西亞及香港之物業投資。由於本集團之經營收入持續萎縮，本年度之焦點將環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。

董事及高層管理人員資料簡介

江祿欽先生

主席兼董事總經理

六十七歲，為已故江祿森先生之胞弟、江立哲先生與江立師先生之叔父。彼曾任專業醫生。江先生於台灣大學取得醫學博士學位。彼現為美國Kong's Business Enterprises之董事。該公司乃經營酒店業務。

江立哲先生

執行董事

三十七歲，於一九九七年加入本集團。江先生為已故江祿森先生之兒子。彼在美國康乃爾大學建築系畢業。彼為建築師，並於房屋發展項目的策劃及設計方面擁有豐富經驗。江先生負責本集團之策略性計劃及項目管理。

江立師先生

執行董事

三十五歲，已故江祿森先生之兒子。於一九九八年委任為執行董事。彼分別持有華盛頓大學及史丹福大學土木工程系學士及碩士學位。彼在土木工程及中國投資及貿易方面有豐富經驗。江先生彼負責本集團日常運作、策略性計劃及發展。

陳釗洪先生

獨立非執行董事

四十歲，擁有工商管理主修財務學之學士學位，並於數間上市及國際公司服務超過十二年。陳先生亦為英國特許公認會計師公會會員及香港會計師公會會員，他現在亦為奧瑪仕控股有限公司及天年生物控股有限公司（二者皆為香港聯合交易所有限公司主板之上市公司）之獨立非執行董事。

盧達成先生

獨立非執行董事

三十五歲，擁有九年以上於資訊科技及網絡界之工作經驗。

葉漫天先生

獨立非執行董事

五十九歲，為特許市務學會之會員及International Council of Management Consulting Institutes之Certified Management Consultant。彼持有文學士及公共行政碩士學位。葉先生於香港及英国有逾二十四年公共行政經驗，並有逾十年上市公司管理經驗。彼對企業管理擁有豐富顧問經驗。

董事會報告書

董事會謹此提呈其報告書和本公司及本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業投資及發展以及金融服務。於二零零四年十月二十日，董事議決終止本集團之證券經紀服務及投資業務（已終止經營業務—財務報告附註6）。

分類資料

有關本集團於本年度表現（按業務及地域分類）之分析載於財務報告附註7。

業績及股息

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第16頁至第83頁之財務報告內。

董事會不建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之股息。

儲備

於本年度本集團儲備之變動詳情載於第20頁至第21頁之綜合資本變動表。本公司及本集團儲備之其他詳情載於財務報告附註38。

可分配儲備

於二零零四年十二月三十一日，本公司概無可供分配之儲備。然而，本公司之股份溢價賬（金額約為329,049,000港元）可以繳足紅股之形式分配。

財務資料摘要

本集團過去五個財政年度已公佈之業績及資產與負債摘要載於第84頁。該五年財務資料摘要乃摘錄自過去五年之經審核財務報告。此摘要並不屬於經審核財務報告之一部份。

固定資產及投資物業

於本年度，本公司及本集團之固定資產及投資物業之變動詳情分別載於財務報告附註17及18。本集團持有之物業之進一步詳情載於第85頁。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報告附註36。

購股權

本公司於本年度之購股權資料載於財務報告附註37。

董事

於本年度及截至本報告書日期，本公司之董事如下：

執行董事

江祿欽 (主席兼董事總經理)	於二零零四年七月十五日獲委任
江立哲	
江立師	
江祿森	於二零零四年七月六日辭世

獨立非執行董事

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

根據本公司章程細則第1(G)條、第81至84條，葉漫天先生及陳釗洪先生及盧達成先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟願膺選連任。

董事及高層管理人員資料簡介

本公司董事及高層管理人員資料載於第6頁內。

董事之服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立任何本公司於一年內終止而須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之合約權益

於年末或本年度之任何時間內，本公司董事概無(不論直接或間接地)於本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立對本集團業務有重大影響之合約擁有權益。

董事及行政總裁於股份之權益

於二零零四年十二月三十一日，本公司董事及行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄於須置存之登記冊，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉如下：

董事會報告書

本公司股份之好倉

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

附註：

(1) 上述1,457,225,836股股份公司權益包括1,053,850,042股股份權益乃透過Kong Fa Holding Limited (「Kong Fa」) 持有及403,375,794股股份權益乃透過Kong Sun Enterprise Sdn. Bhd. (「KSE」) 持有。江祿森先生(曾為Kong Fa及KSE之董事及股東)於二零零四年七月六日辭世，其所有股份由遺產代理人持有。江立哲先生為Kong Fa及KSE之董事及股東。

(2) 上述1,053,850,042股股份公司權益乃透過Kong Fa 持有，江立師先生為Kong Fa之董事及股東。

除上文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士之概無於本公司或其任何相聯法團擁有股份、相關股份及債券之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條記錄於須存置之登記冊中，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

董事及行政總裁購買股份或債券之權利

期內本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，足以令本公司董事或行政總裁收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。於年內董事或行政總裁或彼等各自之配偶或其18歲以下之子女概無認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

主要股東

截至二零零四年十二月三十一日，於本公司股份或相關股份中直接或間接擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336章之規定記錄於本公司須存置之登記冊中之主要股東如下：

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

除上文所披露者外，截至二零零四年十二月三十一日，就本公司所知，概無其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於本公司股份或相關股份中直接或間接擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊中。

管理合約

於本年度，本公司並無訂立或存在任何有關本公司或其附屬公司全部或其中任何主要部份業務之管理及行政之合約。

關連交易

除於財務報告附註42所披露者外，概無其他交易須根據上市規則之規定披露為關連交易。

可換股證券、購股權、認股權證或類似權利

於二零零四年十二月三十一日，本公司概無未行使之可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權益。本年度概無行使可換股證券、購股權、認股權證或類似權益。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

流動資金及財政資源

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

董事會報告書

由於其銀行及債權人之緣故，於截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至本年報日期，本集團未能依期作出若干還款。由此，本集團就償還其虧欠之金額而面臨多項由多間銀行提出之法律訴訟。因此，為數約42,003,000港元之銀行及其他貸款即時到期並須償還。違反貸款協議之進一步詳情載於財務報告附註34。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團之五大及主要客戶分別佔全年總銷售額36%及29%。本集團之五大供應商分別佔全年總採購額41%及30%。

於本年度，本公司董事、其聯繫人士或股東(就董事會所知，擁有本公司已發行股本5%以上)並無於本集團五大客戶或五大供應商持有任何實益權益。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報告附註4(u)(iii)中。

僱員及僱傭政策

於二零零四年十二月三十一日，本集團聘用8名員工，本集團根據員工之工作表現及經驗予以聘用及釐定薪酬。除基本薪金外，員工亦享有本集團之醫療保障計劃、酌情花紅及強制性公積金。

結算日後事項

本集團於結算日後之重大事件詳載於財務報告附註43。

根據上市規則第13章作出披露

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

根據上市規則第13.17及13.18條之披露規定，就本公司一項銀行貸款作出以下披露事項。本公司控股股東已抵押其於本公司之股份以獲取本公司銀行貸款，並訂有要求本公司控股股東履約表現之契諾。

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

於二零零四年十二月三十一日，Kong Fa已抵押本公司596,052,085股每股面值0.10港元之普通股，以就約6,399,000港元之信貸服務及未償還信貸結餘作出擔保。有關該項抵押及相關信貸服務之進一步詳情載於財務報告附註34(c)。

(b) 根據上市規則第13.13條向實體之墊款：

- (i) 於二零零四年十二月三十一日，本集團持有一名本集團聯繫人士United Victoria Sdn. Bhd.（「United Victoria」）之股東（「借款人」）所欠之應收貸款約39,510,000港元及累計應收貸款利息約5,358,000港元。根據信貸協議，貸款利息乃按每年最優惠利率加4厘扣除。貸款由借款人於United Victoria擁有之股本權益20%之抵押作擔保。貸款原於二零零三年到期還款，貸款連同當中利息之還款日期延長至二零零五年六月。然而，該貸款及累計應收利息依然未償還及已過期。因此，已就本年度應收累計利息作出約5,358,000港元之撥備。應收貸款39,510,000港元佔本集團於二零零四年十二月三十一日之資產總值16.3%。本集團正進行強制還款，變賣作為抵押之United Victoria 20%股本權益，以支付未償還應收款項。
- (ii) 於二零零四年十二月三十一日，本集團有北京天恒房地產股份有限公司所欠合共約78,679,000港元之應收交易款項。這項應收交易款項（代表於二零零四年十二月三十一日本集團總資產之約32.4%）為無抵押及免息。應收交易款項之進一步資料載於財務報告附註25(b)及(c)。

最佳應用守則

本公司董事會認為，本公司於年報所涵蓋之整個會計期間已盡力遵守上市規則所載之最佳應用守則（「守則」），惟(a)獨立非執行董事並無按守則第7段之要求具有特定委任年期，而須根據本公司之細則條文在本公司之股東週年大會上輪席退任及重選；以及(b)就守則第1段所規定，於本年度內並無舉行每六個月一次之全體董事會會議。

標準守則採納

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

優先購買權

本公司之公司細則並無關於優先購買權之規定，惟香港法例並無限制此等權利。

董事會常規

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

董事會報告書

審核委員會

本公司之審核委員會乃為檢討及監察本集團之財務報告程序及內部控制而成立。根據上市規則第3.10條及第3.19條，本公司於二零零四年九月三十日須聘有最少三名獨立非執行董事及最少一名獨立非執行董事須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專長。於二零零五年四月三日，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員費昌厚先生身故，而於二零零五年五月十五日，陳誠開先生辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，因此本公司於二零零五年五月十六日委任冼偉超先生及葉漫天先生為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。然而，於二零零六年二月二十三日及二零零六年三月二十四日，古宣輝先生及冼偉超先生分別辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。為解決違反上市規則第3.10條之問題，本公司已盡力物色其他合適人選出任獨立非執行董事及董事會之審核委員會成員。於二零零六年六月九日，陳釗洪先生及盧達成先生獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。審核委員會包括本公司三位獨立非執行董事，即葉漫天先生、陳釗洪先生及盧達成先生。審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之管理及會計原則和慣例，並與管理層討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。

核數師

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

有關續聘任滿告退之核數師羅申美會計師行之決議案，將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

執行董事

江立師

香港，二零零六年六月十六日

RSM Nelson Wheeler 羅申美會計師行 Certified Public Accountants

致： 江山控股有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
各股東

本核數師行已完成審核載於第16至83頁按照香港普遍採納之會計準則編製之財務報告。

董事及核數師各自的責任

《公司條例》規定董事須編製真實與公允的財務報告。在編製真實與公允的財務報告時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

本核數師行的責任是根據本核數師行審核工作的結果，對這些財務報告提出獨立意見，並按照公司條例第141條的規定，只向作為法人團體股東報告。本核數師行概不就本報告書的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

意見之基準

本核數師行按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作，惟本核數師行之審核範圍受下文所述者所規限。

審核範圍包括以抽查方式查核與財務報告所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報告時所作之重大估計和判斷、所應用之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況、及有否貫徹應用並作出充份披露。

本核數師行策劃審核工作以取得一切本核數師行認為必需之資料及解釋，使本核數師行能獲得充份憑證，就該等財務報告是否存有重大錯誤陳述作合理保證，然而，可使用之憑證乃受到規限，此乃由於：

1. 規限範圍—應收交易款項

誠如財務報告附註25(b)及25(c)所詳述， 貴集團有若干應收北京天恒房地產股份有限公司(「北京天恒」)之交易款項約78,679,000港元，即出售北京江盛房地產開發有限公司(「江盛」， 貴公司當時之附屬公司)註冊資本80.1%權益及出售江盛註冊資本10%權益時合共應收交易款項(「應收交易款項」)之未收取部份。於二零零五年一月，北京天恒未能如期支付應收交易款項之第二期付款約18,691,000港元。 貴公司董事仍有信心可悉數收回約78,679,000港元之款項。然而，本核數師行未能取得北京天恒之財務資料，以使本核數師行信納北京天恒有能力

核數師報告書

1. 規限範圍—應收交易款項 (續)

償付應收交易款項。本核數師行亦未能進行任何其他令人信納之審核程序，以使本核數師行信納該筆約78,679,000港元之應收交易款項可予收回。應收交易款項之任何調整均會對 貴集團及 貴公司於二零零四年十二月三十一日之資產淨值、 貴集團截至該日止年度之虧損淨額及財務報告之相關披露亦構成連帶影響。

2. 規限範圍—關於持續經營之重大不明朗因素

於達致本核數師行之意見時，本核數師行已考慮財務報告附註2解釋 貴集團流動資金困難，以及有關 貴集團能否持續經營出現重大不明朗因素之情況所作出之披露是否足夠。 貴公司董事雖已積極改善 貴集團之財務及流動資金狀況，惟財務報告乃按持續經營基準編製，其有效性取決於能否成功取得新股本或資金；應收交易款項能否收回； 貴公司主要股東Kong Sun Enterprise Sdn. Bhd.及Kong Fa Holding Limited是否繼續提供財務資助；重組 貴集團現有債務之還款條款；以及是否能取得能賺取利潤之商機以滿足 貴集團未來營運資金及財務所需。財務報告並未包括任何倘有關措施未能成功執行時所需作出之調整。然而，由於 貴集團財務狀況複雜，加上 貴集團與其往來銀行及債權人之磋商仍在進行，董事未能向本核數師行提供 貴集團如何能持續經營之詳細計劃，從而支持財務報告所依據之編製基準。儘管本核數師行認為 貴集團之狀況已獲董事局致力改善，惟本核數師行未能確定董事之評估是否正確。因此，本核數師行並不就此規限範圍之意見承擔任何責任。

在表達意見時，本核數師行亦已評估該等財務報告所呈報資料之整體準確性。本核數師行相信，本核數師行之審核工作已為本核數師行之意見建立合理基準。

拒絕作出意見

由於本核數師行所獲證據(見本報告意見基準一節所述)有限而可能產生之重大影響，本核數師行無法就財務報告是否真實公允地反映 貴公司及 貴集團於二零零四年十二月三十一日之經營狀況、 貴集團截至該日止年度之集團業績及現金流量，以及財務報告是否已按照公司條例妥為編製達致意見。

僅就於本報告意見之基準一節所載本核數師行之審核工作範圍之限制，本核數師行並未取得所有有關對審核工作必要之資料及解釋。

羅申美會計師行

執業會計師

香港

二零零六年六月十六日

綜合損益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	5	12,329	123,558
其他收入	5	1,055	4,360
銷售存貨成本		-	(88,082)
物業預售成本		(8,268)	(13,794)
僱員費用		(2,931)	(7,998)
折舊及攤銷		(295)	(5,147)
其他經營費用		(23,891)	(121,469)
已終止經營業務之收益／(虧損)	6	435	(131,444)
物業及投資之虧損淨額	8	(241)	(39,115)
建議中之投資之按金及費用撇銷		-	(36,553)
經營業務虧損	9	(21,807)	(315,684)
財務費用	12	(4,460)	(7,387)
聯營公司應佔業務	13	(3,732)	(17,726)
除稅前日常業務虧損		(29,999)	(340,797)
稅項	14	(164)	(1,264)
未計少數股東權益前虧損		(30,163)	(342,061)
少數股東權益		201	978
股東應佔虧損淨額	15	(29,962)	(341,083)
每股虧損			
— 基本	16	(1.17港仙)	(13.32港仙)

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
固定資產	17	410	880
投資物業	18	15,666	27,117
商譽	19	–	–
聯營公司權益	21	96,403	100,299
長期投資	22	6,537	6,537
應收貸款及利息	24	39,510	41,303
應收交易款項	25	59,988	78,636
		218,514	254,772
流動資產			
短期投資	23	–	10,507
待售物業	26	2,188	2,278
應收賬款	27	396	539
應收貸款及利息	24	–	2,783
應收交易款項	25	18,691	5,935
其他應收賬款	28	2,061	2,827
應收聯營公司款項	21	123	–
已抵押定期存款	29	37	764
現金及現金等值項目	29	862	857
		24,358	26,490
流動負債			
應付賬款	30	4,609	5,221
其他應付款項	31	15,154	9,634
應付稅款		48	61
應付融資租約款項	33	6	204
銀行及其他借貸	34	43,053	50,367
		62,870	65,487
流動負債淨值		(38,512)	(38,997)
總資產減流動負債		180,002	215,775

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動負債			
應付融資租約款項	33	15	21
銀行及其他借貸	34	—	5,987
		<u>15</u>	<u>6,008</u>
少數股東權益			
		<u>20</u>	<u>221</u>
淨資產			
		<u><u>179,967</u></u>	<u><u>209,546</u></u>
股本及儲備			
股本	36	256,116	256,116
儲備	38	(76,149)	(46,570)
股東資金			
		<u><u>179,967</u></u>	<u><u>209,546</u></u>

董事
江立師

董事
江立哲

公司資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
固定資產	17	-	1
附屬公司權益	20	215,519	247,925
		<u>215,519</u>	<u>247,926</u>
流動資產			
其他應收賬款	28	131	1,229
現金及現金等值項目	29	3	104
		<u>134</u>	<u>1,333</u>
流動負債			
其他應付賬款	31	7,844	5,451
銀行及其他借貸	34	31,537	36,434
		<u>39,381</u>	<u>41,885</u>
流動負債淨值		<u>(39,247)</u>	<u>(40,552)</u>
總資產減流動負債		176,272	207,374
非流動資產			
銀行及其他借貸	34	-	5,987
淨資產		<u>176,272</u>	<u>201,387</u>
股本及儲備			
股本	36	256,116	256,116
儲備	38	(79,844)	(54,729)
股東資金		<u>176,272</u>	<u>201,387</u>

董事
江立師

董事
江立哲

綜合資本變動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資本 贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	外匯 變動儲備 千港元	特別儲備 (附註) 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零三年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	483	(2,716)	-	(62,226)	538,726
匯兌調整	-	-	-	-	-	562	-	-	562
長期投資轉至 聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	9,329	-	9,329
未於損益表認確之淨收益	-	-	-	-	-	562	9,329	-	9,891
出售附屬公司之已變現儲備	-	-	-	-	(4,262)	2,495	-	-	(1,767)
轉移至損益表之儲備負結餘	-	-	-	-	3,779	-	-	-	3,779
年度淨虧損	-	-	-	-	-	-	-	(341,083)	(341,083)
於二零零三年 十二月三十一日 及二零零四年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	-	341	9,329	(403,309)	209,546
匯兌調整及未於損益表 確認之淨收益	-	-	-	-	-	383	-	-	383
年度虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(29,962)	(29,962)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>256,116</u>	<u>*329,049</u>	<u>*20</u>	<u>*18,000</u>	<u>*-</u>	<u>*724</u>	<u>*9,329</u>	<u>*(433,271)</u>	<u>179,967</u>

* 該等儲備賬包括載於綜合資產負債表之綜合儲備約(76,149,000)港元(二零零三年：(46,570,000)港元)

綜合資本變動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資本 贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	外匯 變動儲備 千港元	特別儲備 (附註) 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
經由下列各項保留之儲備：									
本公司及附屬公司	256,116	329,049	20	18,000	-	724	-	(415,464)	188,445
聯營公司	-	-	-	-	-	-	9,329	(17,807)	(8,478)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>256,116</u>	<u>329,049</u>	<u>20</u>	<u>18,000</u>	<u>-</u>	<u>724</u>	<u>9,329</u>	<u>(433,271)</u>	<u>179,967</u>
本公司及附屬公司	256,116	329,049	20	18,000	-	341	-	(385,027)	218,499
聯營公司	-	-	-	-	-	-	9,329	(18,282)	(8,953)
於二零零三年 十二月三十一日	<u>256,116</u>	<u>329,049</u>	<u>20</u>	<u>18,000</u>	<u>-</u>	<u>341</u>	<u>9,329</u>	<u>(403,309)</u>	<u>209,546</u>

附註：

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公司之聯營公司。

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前日常業務虧損		(29,999)	(340,797)
經調整：			
折舊		295	2,294
商譽攤銷		—	2,853
出售投資物業之虧損		—	4,771
出售有關已終止經營業務之投資物業之收益 (計入於綜合損益表之「已終止經營業務 之收益(虧損)」)		(435)	—
出售附屬公司之(收益)／虧損，淨額	39(a), (b)	(3)	115,526
商譽減值虧損(呈列於綜合損益表 「已終止經營業務之收益／(虧損)」)		—	6,417
就一間聯營公司確認之減值虧損 (計入於綜合損益表「已終止業務之虧損」)		—	3,402
重估投資物業虧絀		982	21,295
註銷附屬公司收益		(30)	—
出售聯營公司虧損		—	19,148
出售短期投資收益		(708)	—
建議中之投資之按金及費用撇銷		—	36,553
財務費用		4,460	7,387
聯營公司應佔業績		3,732	17,726
收購附屬公司產生之負商譽，確認為收入		—	(386)
銀行利息收入		(19)	(59)
應計費用回撥		—	(2,000)
出售固定資產虧損		21	24,559
固定資產減值虧損		161	360
呆賬撥備		13,638	82,076
撇銷其他應收賬款		71	—
撇銷聯營公司欠款		—	84
營運資金變動前之經營(虧損)／溢利		(7,834)	1,209
存貨減少		—	28
待售物業減少		90	12,622
應收賬款減少		143	10,075
應收貸款及利息(增加)／減少		(782)	8,089
其他應收賬款增加		(935)	(16,246)
應付賬款減少		(612)	(5,324)
其他應付賬款增加		10,997	1,752
經營業務所得現金		1,067	12,205
已付香港利得稅		(13)	—
已付海外稅項		—	(62)
經營業務所得現金		1,054	12,143

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資活動之現金流量			
購買固定資產		(7)	(207)
出售固定資產之所得款項		–	9,402
出售投資物業之所得款項		2,735	7,629
發展中物業增加		–	(3,377)
出售附屬公司	39(a),(b)	(4)	7,521
解除綜合計算附屬公司	39(c)	–	(25)
向聯營公司注資		–	(1,941)
聯營公司預付款		(123)	(84)
出售聯營公司權益之所得款項		–	300
出售短期投資之所得款項		3,563	–
潛在投資之預付款還款		–	2,000
銀行利息收入		19	59
投資活動所得現金淨額		6,183	21,277
融資活動之現金流量			
融資租約金付款中之利息支出部份		(26)	(11)
利息支出		(2,291)	(11,089)
償還信托收據貸款淨額		–	(7,878)
償還發票財務貸款淨額		(2,210)	(8,297)
融資租金付款中之資本部份		(204)	(60)
新增銀行及其他借貸		1,050	33,537
償還銀行及其他借貸		(2,900)	(40,470)
少數股東注資		–	1,891
償還少數股東權益		–	(306)
融資活動所用現金淨額		(6,581)	(32,683)
現金及現金等值項目淨增加		656	737
於一月一日之現金及現金等值項目		(3,680)	(4,784)
外幣兌換率變動之影響，淨額		383	367
於十二月三十一日之現金及現金等值項目		(2,641)	(3,680)
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘		862	857
於取得時少於三個月到期之抵押定期存款，用於以獲取銀行信貸		37	764
銀行透支		(3,540)	(5,301)
		(2,641)	(3,680)

1. 一般資料

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」）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買賣，直至另行公佈。

本公司為一間投資控股公司。於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司之附屬公司主要從事以下業務：

- 物業投資及發展
- 金融服務

於以往年度，本公司亦從事電腦產品及其他辦公室設備貿易及提供資訊科技培訓及軟件開發服務，然而該等業務已於之前年度終止（已終止經營業務－附註6）。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司之聯營公司主要從事之業務包括物業發展、證券經紀、包銷及配售服務以及管理及諮詢服務。於二零零四年十月十八日，由於過往年度之營業額持續下跌，本公司其中一間聯營公司高富民證券有限公司（「高富民證券」）已終止其證券經紀、包銷及配售服務以及管理及諮詢服務。終止高富民證券之業務後，董事於二零零四年十月二十日議決終止本集團之證券經紀服務及投資業務（已終止業務－附註6）。

董事認為，本公司之最終控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立之Kong Fa Holding Limited（「Kong Fa」）。

2. 編製基準

於二零零四年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為38,512,000港元。截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度，本集團亦產生重大經營業務虧損，分別約為21,807,000港元及315,684,000港元。於截至二零零四年十二月三十一日止年度內本集團經歷嚴重財政困難，並無未使用銀行融資以支持其經營要求。本集團未能履行償還若干銀行及其他借款之責任。所以，銀行及其他借貸約42,003,000港元及利息約2,813,000港元（二零零四年十二月三十一日之未償還結餘）屬於在提出要求時須即時全數償還。因此，多間銀行及債權人向本集團提出法律訴訟，追討本集團償還所欠之款項。

儘管如此，財務報告乃按本集團將會繼續持續經營而編製。為改善本集團之財政狀況、目前之流動資金狀況及現金流量，本集團已推行下列措施或安排：

- (a) 本集團正就新資金或為本集團融資尋求潛在投資者／與潛在投資者進行磋商。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

2. 編製基準 (續)

- (b) 本集團正盡力收取北京天恒房地產股份有限公司(「北京天恒」)結欠之應收交易款項(詳情載於附註25(b)及25(c))。
- (c) 本公司之主要股東Kong Sun Enterprise Sdn. Bhd. (「KSE」)與Kong Fa同意繼續向本集團提供財務支助，供其營運之用及在可預見將來應付其債務。
- (d) 本集團與其銀行及債權人積極進行磋商，重訂負債之還款期。然而，本集團亦積極發掘其他資金來源，以應付假如本集團與其目前銀行及債權人之磋商未能完全成功之情況。
- (e) 本集團已繼續採取行動加強控制多項一般及行政開支及發掘具盈利之業務機會。

董事會認為，鑑於迄今所推行之多項措施或安排，本集團將具備足夠營運資金悉數應付其於可見將來到期之財務債項。因此，董事會相信按持續經營基準編製財務報告乃屬恰當之舉。

倘本集團未能維持持續經營狀態，將須作出調整，分別將非流動資產及負債重新歸類為流動資產及負債、將資產按其可收回金額重列以及為可能產生之其他負債作出撥備。該等潛在調整之影響並未反映在財務報告中。

3. 新香港財務報告準則

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，本集團並未於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表提早採用新香港財務報告準則。本集團已開始評估新香港財務報告準則之影響，然而當未能就新香港財務報告準則對其經營業績及財政狀況之影響達成意見。

4. 主要會計政策概要

此等財務報告乃按照香港普遍接納之會計原則、香港會計師公會頒佈之會計準則及香港公司條例而編製，編製方法為歷史成本常規法，投資物業及若干股本投資週期性重新衡量則作別論，詳如下述。

(a) 綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止每個年度之財務報告。年內收購或出售之附屬公司之業績分別自收購生效日期起計或計至出售生效日期止予以綜合。所有集團內公司間之重大交易及結餘均已於綜合賬目時對銷。

出售一間附屬公司之收益或虧損代表出售之所得款項及本集團所佔其淨資產連同任何未攤銷商譽或負商譽（以往並未於損益表記賬或確認為收入）與任何相關之累計匯兌波動儲備之差額。

少數股東權益代表外部投資者於本公司附屬公司之業績及淨資產之權益。

(b) 附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制其過半投票權或持有過半已發行股本或控制其董事會組成之公司。

本公司於附屬公司之權益以成本值減去減值虧損列賬（如有）。附屬公司之業績乃按已收及應收股息基準處理。

(c) 合營公司

合營公司為以合同安排成立之公司，據此本集團及其他訂約方負責進行經濟活動。本集團及其他訂約方擁有權益之合營公司以獨立個體形式營運。

由合營夥伴之間訂立之合營企業協議訂明各合營方之出資額、合營企業之經營年期以及於解散時確認資產之基準。合營公司業務活動之盈虧及盈餘資產分派由各合營夥伴按彼等各自之出資額比例或根據合營企業協議之條款分佔。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

(c) 合營公司 (續)

合營公司被視為：

- (i) 附屬公司，倘本公司對合營公司直接或間接擁有單方面控制權；
- (ii) 共同控制實體，倘本公司對合營公司並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (iii) 聯營公司，倘本公司對合營公司並無單方面控制權及共同控制權，但一般直接或間接持有合營公司不少於20%之註冊資本，並對合營公司可以發揮顯著影響力；或
- (iv) 長期投資，倘本公司直接或間接持有合營公司少於20%之註冊資本，並且於合營公司沒有共同控制權或者不能發揮顯著影響力。

(d) 聯營公司

聯營公司既不是附屬公司，亦非共同控制實體，而是本集團持有長期權益，且一般具有不少於20%投票股權及對其可以發揮顯著影響力之公司。

本集團應佔之收購聯營公司後業績及儲備乃分別計入綜合損益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益，扣除減值虧損後列賬於綜合資產負債表之本集團應佔聯營公司資產淨值連同該項收購所產生之商譽／(負商譽)一欄內。

當在聯營公司之權益賬面值到達零，便不再採用權益會計法，除非本集團就該聯營公司已產生承擔或有擔保之承擔。

(e) 商譽

商譽乃於收購附屬公司及聯營公司時產生，即收購成本高出本集團應佔所收購之可辨認資產與負債於收購日期之公平價值部份。

收購時產生之商譽於綜合資產負債表確認為一項資產，並按其估計可使用年期五年以直線法攤銷。收購對象為聯營公司時，所有未攤銷之商譽乃計入其賬面值，而非在綜合資產負債表列作獨立可辨認資產。

4. 主要會計政策概要 (續)

(e) 商譽 (續)

出售附屬公司或聯營公司時，出售盈虧參照出售日期之資產淨值而計算，包括仍未攤銷之商譽及任何有關儲備(如適用)之應佔款額。

商譽之面值會每年檢討一次，並於必要時視乎減值而作出撇減。先前確認之商譽減值虧損將不予復歸，除非該項減值乃因某一特殊性質之特別外來事項所引起，而該事項預期將不會重現，且隨之而來之外來事項已經發生，並將前者之影響完全改變。

(f) 負商譽

負商譽乃於收購附屬公司及聯營公司時產生，即本集團應佔所收購之可辨認資產與負債於收購日期之公平價值高出收購成本之部份。

倘有關負商譽關於在收購計劃之中於收購日期可辨認及可靠地衡量之未來預計虧損及費用，而又不屬於可辨認負債，則該部份負商譽於未來虧損及費用確認時在損益表確認為收入。

倘有關負商譽與於收購日期可辨認未來預計虧損及費用無關，則負商譽按系統基準計算之可折舊及攤銷購入資產餘下之平均可使用年期入賬於損益表內列作收益。超出購入非貨幣資產公平市價之負商譽款額即時確認為收入。

至於聯營公司，任何未於損益表確認之負商譽則計入賬面值內，而不會於綜合資產負債表以另一項目列賬。

出售附屬公司或聯營公司時，出售盈虧參照出售日期之資產淨值而計算，包括仍未於損益表確認為收入之負商譽及任何有關儲備(如適用)之應計款額。

(g) 固定資產及折舊

除投資物業外，固定資產乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(如有)。資產之成本值包括其購入價及保持其在可操作狀況及將其運至操作地點作既定用途之所有直接應計成本。固定資產投入操作後所招致之開銷，如維修及保養等，一般均會於產生期間自損益表扣除，在有跡象清楚顯示有關開銷將使到預期因使用該固定資產而帶來之經濟利益增多之情況下，該項開銷將會撥充資本，列作該項資產之額外成本值。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

(g) 固定資產及折舊 (續)

折舊乃就每項資產之估計可使用年期以直線法將其成本值撇銷。其主要折舊年率如下：

租賃土地	按剩餘之租約年期
樓宇	4%
租賃裝修	按剩餘之租約年期或估計可使用年期(以較短者為準)
寫字樓傢俬及裝置	15% – 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	17% – 25%

固定資產於出售或報廢時之收益或虧損於損益表確認為該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

(h) 投資物業

投資物業是指建築工程及發展經已完成之土地及樓宇權益，並因其投資潛力而擬長期持有，其任何租金收入以公平基礎商訂。此等尚有超過20年之未到期租約條款之物業並無提取折舊，並以每個財政年度完結時進行之每年專業估值所示之公開市值列賬。

投資物業價值變動以投資物業重估儲備變動處理。倘按組合基準、該儲備的總值不足以彌補虧絀，則超出的虧絀會在損益表中扣除。任何其後出現的重估盈餘則按曾從損益表中扣除的虧絀的數額撥回。

出售投資物業後，有關先前估值之投資物業重估儲備已變現之有關部分會撥入損益表內。

(i) 資產減值

各結算日均有資產評估，以查察有否跡象顯示有資產減值(包括固定資產、商譽及若干非流動資產)，或有否跡象顯示往年確認減值虧損已不再存在，或經已消滅。如有發現上述任何跡象，則會估計資產之可收回額。資產之可收回額乃按資產之在使用值或淨售價(以較高者為準)計算。

減值虧損僅會於資產賬面值高於其可收回額時予以確認。所有減值虧損均會於其產生之期間自損益表扣除，除非有關資產乃按重估值記賬，而減值虧損則按就該重估資產而言相關之會計政策入賬。

4. 主要會計政策概要 (續)

(i) 資產減值 (續)

倘往年並無已確認之資產減值虧損，先前確認之減值虧損僅會於用以釐定資產可收回額之估計數字有變時復歸，且無論如何不會高於原釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。復歸之減值虧損乃於其產生之期間貸記入損益表，除非有關資產乃按重估值記賬，而復歸之減值虧損則按就該重估資產而言相關之會計政策入賬。

(j) 持有作發售之發展中物業

持有作發售之發展中物業，倘預計在由結算日起計一年內將獲批出入伙紙，則按成本及可變現淨值(以較低者為準)作流動資產計入持有作發售之物業中。成本包括所有發展開銷及有關物業其他應計直接成本。可變現淨值乃以個別物業基準參考通行市價釐訂。

(k) 發展中物業銷售溢利

當發展中物業已經預售，估計總溢利則根據其整個建造期逐步入賬以反映發展進度。按此基準，物業預售部份確認之溢利乃參考物業之完成進度來計算(以已收取不可退回分期付款為限)。除非建造工程已達到可以合理地肯定項目最終會完成以及作出有關估計溢利之階段，否則不會確認任何溢利。

(l) 借貸成本

有關收購、建造或生產合資格的資產(即需相當時間準備才可使用或出售的資產)而直接產生的借貸成本均資本化作為資產的部分成本。借貸成本在資產可作使用或出售時停止資本化。以用於合資格資產之備用借貸，其臨時性投資收益，應從資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生之年度確認為開支。

(m) 租賃資產

融資租約乃指資產法定業權以外之所有風險及報酬主要轉嫁予本集團之租約。於融資租約開始時，租賃資產之成本按其最低租金之現值撥充資本，連同承擔記賬(但扣除利息部份)，以反映購買及融資。根據資本化融資租約持有之資產乃計入固定資產內，並就資產之租期或估計可使用年期(以較短者為準)予以折舊。此等租約之融資費用於租賃年期在損益表中扣除，以達致每期固定扣取費用。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

(m) 租賃資產 (續)

經營租約乃指資產擁有權之所有風險及報酬主要仍保留於出租人之租約。當本集團為出租人，本集團根據經營租約出租之資產乃計入非流動資產內，而經營租約之應收租金以直線法按租期貸記入損益表內。當本集團為承租人，經營租約之應付租金以直線法按租約期自損益表中扣除。

(n) 長期投資

長期投資為於收購時列明擬作長期持有或曾經轉變用途並已清楚列明其用途者之股本證券投資，按個別投資基準，以成本減去任何減值虧損準備列賬。為了評估長期投資之公平價值是否下降低於賬面價值，須於結算日重新考慮其賬面價值，當此下降情況發生，除非有證據顯示屬臨時性質，否則其賬面價值將減少至公平價值。減值虧損於損益表內確認為開支。當導致出現撇減或撇銷之情況或事件不再存在，而且有具說服力之證據顯示新情況或事件將會在可見未來持續存在，則是項減值虧損將撥回損益表。

出售長期投資之收益及虧損代表出售所得款項淨額及賬面值之差額，並於產生時於損益表確認。

(o) 短期投資

短期投資為長期投資以外之股本證券投資，以公平值列賬。於每一結算日，因短期投資之公平值變動所產生之未變現收益或虧損淨額於損益表確認。

出售短期投資之收益或虧損代表出售所得款項淨額及賬面值之差額，並於產生時於損益表確認。

(p) 撥備及或然負債

因為過去某一事件以致現在出現義務(法定或推定)時，且履行義務可能導致未來需流失資源，則會確認撥備，條件是能夠就履行義務之款額作出可靠估計。

當折現帶來重大影響時，確認為撥備之款額乃是預計履行義務之未來開銷於結算日之現值。隨著時日增加之貼現現值額乃計入損益表內之財務費用一欄內。

4. 主要會計政策概要 (續)

(p) 撥備及或然負債 (續)

倘不大可能需要付出經濟利益，或未能可靠地估計數額，則以或然負債形式予以披露此責任，除非付出利益之可能性極微則另作別論。當有可能有責任時，若僅可在日後一項或以上事件發生與否下確定是否須承擔之責任，亦作或然負債予以披露，除非付出利益之可能生極微則另作別論。

(q) 收入確認

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，則會按下列基準予以確認：

- (i) 銷售貨品收入在有關重大風險及報酬均轉歸至買方後確認，條件是本集團並無涉及通常伴隨所有權之管理工作，對出售貨品亦無有效之控制；
- (ii) 發展中物業預售收入，按「銷售發展中物業之收益」所解釋之完成百分比率為基準；
- (iii) 租金收入按租賃年期之時間比例入賬；
- (iv) 利息收入按時間比例基準並計及未償還本金及適用之實際利率入賬；
- (v) 管理費、顧問服務收入、資訊科技培訓及軟件開發服務收入，當提供有關服務時入賬；及
- (vi) 股息收入，於股東收取股息之權利獲確定時確認。

(r) 稅項

所得稅由即期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動組成。

即期稅項是根據年內應課稅收入，按結算日所頒佈採用或實質已頒佈採用之稅率計算的預期應付稅項。

遞延稅項為就資產負債表內資產及負債賬面值及計算應課稅盈利相應稅基差額而預期須支付或收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可用作抵扣可扣稅暫時性差異之應課稅溢利時確認。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

(r) 稅項 (續)

遞延稅項負債乃按因投資於附屬公司及聯營公司而引致之應課稅暫時性差異而確認，惟若本集團可控制暫時性差異的對沖及暫時性差異有可能未必於可見將來得以對沖之情況除外。

遞延稅項於損益表中扣除或加入，惟倘遞延稅項與直接在股本權益中扣除或加入之項目有關，則該遞延稅項亦會於股本權益中處理。

(s) 外幣

外幣交易以交易日之適用匯率換算。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債均以當日之適用匯率換算。匯兌差額於損益表內處理。

於綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之財務報告以淨投資方法換算為港元。海外附屬公司及聯營公司之損益表以年度內的加權平均匯率換算為港元，其資產負債表以結算日適用之匯率換算為港元。所有因而產生之換算差額包括在外匯變動儲備內。

以綜合現金流量報表而言，海外附屬公司之現金流量以該等現金流量產生之日期或相約日期適用之匯率換算為港元。於整個年內期間海外附屬公司經常發生之現金流量項目，則以年內之加權平均匯率換算為港元。

(t) 關連人士

倘一位人士有能力直接或間接控制另一位人士，或對另一位人士所作出之財政及業務決定有重大影響力，則該等人士被當作關連人士。倘該等人士受制於相同之監控或相同之重大影響，則亦會被當作關連人士。關連人士可以是個人或法團實體。

(u) 僱員福利

(i) 有償假期結轉

本集團以年度為基礎根據僱員合約所載提供有薪年假予僱員。在特定情況下，該年假於結算日仍未提用准予結轉及由相關職員於其後年份使用。結算日僱員可享用並結轉之有薪年假已按其預期未來之費用計提應計費用。

4. 主要會計政策概要 (續)

(u) 僱員福利 (續)

(ii) 僱傭條例長期服務金

符合本集團要求完成若干服務年份之僱員，可依據香港僱傭條例(「僱傭條例」)在終止僱用時，可取得長期服務金。當終止僱用的情形符合僱傭條例的特定情況。本集團有責任支付該等費用。

已就可能需於日後作出之長期服務金付款確認相關撥備。該撥備乃以僱員於結算日因彼等於本集團之服務賺取而可能於日後產生付款之最接近估計值為基準計算獲得。

由於本集團於結算日有若干僱員服務至所規定年期，倘彼等於特定之情況離職，根據僱傭條例有權領取長期服務金，本集團就日後可能須向僱員支付之長期服務金披露作或然負債。由於本集團認為上述情況不會導致本集團日後主要資源流出本集團，因此並無就上述可能產生之款項作出撥備。

(iii) 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其若干僱員設立一項固定比例供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員之有關收入之若干百分比計算，此等供款並於根據強積金計劃規則應支付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產由一項獨立管理之基金持有並與本集團資產分開。本集團之僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有。

本集團在馬來西亞之附屬公司僱員需參加有關當地政府所推行之中央公積金計劃。該等附屬公司需要把僱員的有關入息按特別的百分比率供款至中央公積金計劃。上述計劃之供款數額，按照中央公積金計劃規定於支付時在損益表中扣除。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 (續)

(u) 僱員福利 (續)

(iv) 購股權計劃

本公司設立購股權計劃，目的為激勵及獎勵為本集團之成功運作作出貢獻之合資格參與者。根據購股權計劃授出購股權產生之財務影響將待該等購股權獲行使時，方會記錄於本公司或本集團之資產負債表內，損益表或資產負債表亦無記錄其成本值。當購股權獲行使時，由此發行之股份將按股份面值作為本公司額外股本，每股行使價超出股份面值之部份則記錄於本公司之股份溢價賬內。於行使日期前已註銷或失效之購股權將於尚未行使購股權之登記冊上刪除。

(v) 現金及現金等值項目

在綜合現金流量表中，現金及現金等值項目乃指手頭現金及活期存款，以及短期及高流動性之投資，而該等投資隨時可兌換成可知現金款額及不會改變價值之風險及該等投資於購入時之到期時限為不多於三個月，並扣除於要求時須償還之銀行透支並成為本集團部份之現金管理。

就資產負債表分類而言，現金及現金等值項目包括銀行結存及手頭現金(包括定期存款)並沒有用途限制之資產。

5. 收入及營業額

營業額包括總租金收入、預售物業所得收入(經調整以反映至以前未確認之完成建築階段)、應收貸款之利息收入及貨物銷售及提供服務發票淨值收入減去退貨及貿易折扣。

營業額及其他收入分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額		
持續經營業務		
總租金收入*	630	10,924
預售物業所得收入	8,134	11,936
應收貸款利息收入	3,565	11,266
	12,329	34,126
已終止經營業務(附註6)		
銷售貨品	—	89,412
資訊科技培訓及軟件開發服務收入	—	20
	—	89,432
	12,329	123,558
其他收入		
管理費	718	886
收購附屬公司產生之負商譽確認為收入	—	386
銀行利息收入	19	59
應計費用賬回撥	—	2,000
雜項收入	318	1,029
	1,055	4,360

* 於截至二零零四年十二月三十一日止年度，約60,000港元(二零零三年：500,000港元)之物業投資及發展分部之租金總收入產生自中國大陸之地域分類，並已視作已終止經營業務(附註6(c))。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

6. 已終止經營業務

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售中國大陸投資物業收益(附註(c))	435	-
商譽之減值虧損(附註(a)及(c))	-	(6,417)
出售一間與已終止經營業務有關之 附屬公司之虧損(附註(c))	-	(121,625)
就一間聯營公司確認之減值虧損(附註(d))	-	(3,402)
已終止經營業務之收益/虧損	<u>435</u>	<u>(131,444)</u>

(a) 買賣電腦產品及辦公室設備業務

本公司董事於二零零三年十二月一日決定，終止本集團之買賣電腦產品及辦公室設備業務。包括該分類之附屬公司之業務因而終止，並已申報為已終止經營業務。

在對上年度之財務報表包括與上述已終止經營業務之營業額、其他收入、開支、業績、現金流量、總資產及總負債呈列如下：

	二零零三年 千港元
營業額	89,412
其他收入	221
存貨銷售成本	(88,082)
員工成本	(832)
折舊及攤銷	(2,830)
其他經營開支	(11,907)
商譽減值虧損	(6,403)
經營業務虧損	<u>(20,421)</u>
財務費用	(1,125)
聯營公司應佔業績	(7,628)
未計少數股東權益前虧損	<u>(29,174)</u>

6. 已終止經營業務 (續)

(a) 買賣電腦產品及辦公室設備業務 (續)

	二零零三年 千港元
經營活動所得現金淨額	4,644
投資活動所用現金淨額	(2,069)
融資活動所用現金淨額	(17,300)
總現金流出淨額	<u>(14,725)</u>
總資產	<u>—</u>
總負債	<u>—</u>

(b) 資訊科技業務

於二零零三年十二月一日，由於錄得巨額虧損，董事決定終止有關從事提供資訊科技培訓及軟件開發服務之資訊科技業務。包括該分類之附屬公司之業務因而終止，並已申報為已終止經營業務。

在對上年度之財務報表中包括前述已終止業務之營業額、其他收入、開支、業績、現金流量、總資產及總負債呈列如下：

	二零零三年 千港元
營業額	20
其他收入	1
員工成本	(90)
折舊	(114)
其他經營開支	(604)
未計少數股東權益前虧損	<u>(787)</u>

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

6. 已終止經營業務 (續)

(b) 資訊科技業務 (續)

	二零零三年 千港元
經營活動所用現金淨額	(7)
投資活動所得現金淨額	7
總現金流出淨額	—
總資產	—
總負債	—

(c) 中國大陸之地域分類

於去年，本集團出售一間附屬公司註冊資本之**80.1%**權益。該附屬公司主要從事北京西城區之物業發展(詳情載於附註**25(b)**)。出售一間與已終止經營業務有關之附屬公司之虧損約為**121,625,000**港元，已於截至二零零三年十二月三十一日止年度之損益表中扣除(詳情載於附註**39(a)**)。有關出售並無產生所得稅。

於二零零四年二月二十日，本集團訂立若干買賣協議，出售其於中國大陸之所有投資物業。出售於二零零四年五月完成及結清。投資物業之賬面值約為**8,589,000**港元，以總代價約**9,024,000**港元(已扣除銷售開支)出售。於去年之財務報表所披露之淨銷售價約為**8,589,000**港元，此乃由於出售成本被高估約**435,000**港元，出售位於中國大陸之投資物之最終收益約**435,000**港元已計入本年度之損益表。該出售並無產生任何所得稅。銷售所得款項部份用作償還所有相關未償還銀行借款，而餘額乃用作本集團之營運資金。

由於上述原因，本集團中國大陸之地域分類已申報為已終止經營業務。

6. 已終止經營業務 (續)

(c) 中國大陸之地域分類 (續)

有關前述出售事項及截至出售日期之營業額、其他收入、開支、業績、現金流量、總資產及總負債呈列如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	60	500
其他收入	139	625
員工成本	(145)	(575)
折舊及攤銷	-	(39)
其他經營開支	(116)	(821)
商譽減值虧損	-	(14)
投資物業重估虧損	-	(12,069)
未計少數股東權益前虧損	(62)	(12,393)
經營活動所用現金淨額	(2)	(777)
投資活動所用現金淨額	-	(3,377)
融資活動所用現金淨額	-	(2,858)
總現金流出淨額	(2)	(7,012)
總資產	8,589	252,290
總負債	-	111,124
於中國大陸之投資物業之賬面淨值		8,589
出售於中國大陸之投資物業之收益		435
銷售淨價格		9,024

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

6. 已終止經營業務 (續)

(d) 證券經紀及投資業務

於二零零四年十月十八日，高富民證券因在過往年度之營業額持續下跌，故此終止其證券經紀、包銷及配售業務，以及管理及諮詢業務。繼終止高富民證券之業務後，本公司董事會於二零零四年十月二十日議決終止證券經紀業務及上市股本投資買賣業務。包括該分類之附屬公司之業務因而終止，並已申報為已終止經營業務。

於截至二零零四年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止年度前述已終止經營業務之營業額、其他收入、開支、業績、現金流量及總負債呈列如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額及其他收入	-	-
有關聯營公司之減值虧損確認	-	(3,402)
經營虧損	-	(3,402)
應佔聯營公司業績	-	(2,162)
未計少數股東權益前虧損	-	(5,564)
總資產	-	-
總負債	-	-

兩個年度均無與證券經紀有關之現金流入或流出。

7. 分類資料

分類資料乃以兩種分類形式呈列：按業務分類之主要分類申報基準；及按地域分類之輔設分類申報基準。

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。各業務分類之詳情概括如下：

7. 分類資料 (續)

持續經營業務：

- (a) 地產投資與發展類別指於投資於土地及樓宇，以獲取潛在租金收入及從事物業發展；
- (b) 金融服務業類別指從事提供貸款融資及企業融資顧問服務；及
- (c) 企業及其他分類，主要包括企業收入及開支項目。

已終止經營業務：

- (d) 買賣電腦產品及辦公室設備類別指從事電腦產品、相關配件及辦公室設備之買賣；
- (e) 資訊科技類別指從事提供資訊科技培訓及軟件開發服務；及
- (f) 證券經紀及投資類別指從事提供證券經紀服務及上市股本投資買賣。

於釐訂本集團地域分類時，收入乃基於客戶之地區而歸入有關分類，而資產則基於資產之地區而歸入有關分類。

分類間之銷售及轉讓乃參考當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

業務分類

下表呈列本集團業務分類現時之收入及虧損以及若干資產、負債及開支之資料。

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合	
	物業投資及發展	金融服務	買賣電腦產品及辦公室設備	資訊科技	證券經紀及投資	對銷	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零二年
	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	8,764	22,860	-	-	-	-	-	-	-	123,558
分類間之銷售	-	1,834	-	-	-	(2,065)	(12,548)	-	-	-
其他收入	872	1,716	-	-	-	-	-	-	875	1,916
總計	9,636	26,410	-	-	-	(2,065)	(12,548)	-	13,204	125,474
分類業績	(11,892)	(52,828)	-	-	(14,199)	(2,065)	(12,548)	-	(16,450)	(132,721)
銀行利息收入及未分配收益									180	2,444
企業及其他未分配開支									(5,537)	(185,407)
經營虧損									(21,807)	(315,684)
財務費用									(4,460)	(7,387)
應佔聯營公司業績									639	(2,766)
收購聯營公司產生之商譽攤銷									(4,371)	(8,037)
確認與聯營公司有關之減值虧損									-	(7,362)
收購聯營公司產生之負商譽確認為收入									-	439
除稅前經營業務虧損									(29,999)	(340,797)
稅項									(164)	(1,264)
未計少數股東權益前虧損									(30,163)	(342,061)
少數股東權益									201	978
股東應佔虧損淨額									(29,962)	(341,083)

7. 分類資料 (續) 業務分類 (續)

	持續經營業務						已終止經營業務						綜合	
	物業投資及發展		金融服務		買賣電腦產品及辦公室設備		資訊科技		證券經紀及投資		企業及其他未分配			
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元		
分類資產	106,550	133,936	39,562	44,867	-	-	-	-	-	-	-	-	146,112	178,803
於聯營公司之權益	96,526	100,299	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,526	100,299
企業及未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234	2,160	234	2,160
總資產	203,076	234,235	39,562	44,867	-	-	-	-	-	-	234	2,160	242,872	281,262
分類負債	9,361	6,749	34	78	-	-	-	-	-	-	-	-	9,395	6,827
未分配負債及企業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,490	64,668	53,490	64,668
總負債	9,361	6,749	34	78	-	-	-	-	-	-	53,490	64,668	62,885	71,495
其他分類資料：														
折舊	172	1,896	84	251	-	-	-	-	-	-	39	-	295	2,294
攤銷	-	56	-	-	-	-	-	114	-	-	-	-	-	2,853
- 附屬公司	4,371	2,913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,371	8,037
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	4,371	2,969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,371	10,890
投資物業重估虧損	982	21,295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	982	21,295
減值虧損	161	295	-	-	-	-	65	-	-	-	-	-	161	360
- 固定資產	-	14	-	-	-	-	6,403	-	-	-	-	-	-	6,417
- 收購附屬公司產生之商譽	-	-	-	-	-	-	7,362	-	-	-	-	-	-	10,764
- 聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	161	309	-	-	-	-	13,830	-	-	-	-	-	161	17,541
撥銷其他應收款項	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	71	-
呆賬撥備	7,900	1,227	5,738	86,561	-	-	10,788	-	-	-	-	-	13,638	82,076
資本開支	7	35	-	45	-	-	127	-	-	-	-	-	7	207

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

7. 分類資料 (續)

地域分類

本集團之業務主要位於中華人民共和國(「中國」)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及開支之資料。

	中國							
	香港		大陸		馬來西亞		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分類收入：								
向外界客戶銷售	<u>4,135</u>	<u>102,964</u>	<u>60</u>	<u>500</u>	<u>8,134</u>	<u>20,094</u>	<u>12,329</u>	<u>123,558</u>
其他分類資料：								
分類資產	<u>135,262</u>	<u>143,506</u>	<u>-</u>	<u>19,101</u>	<u>107,610</u>	<u>118,655</u>	<u>242,872</u>	<u>281,262</u>
資本開支	<u>-</u>	<u>206</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>1</u>	<u>7</u>	<u>207</u>

於二零零四年，計入香港地域分類為買賣電腦產品及辦公室設備以及資訊科技業務之分類收入合共零港元(二零零三年：89,432,000港元)，已於業務分類之已終止經營業務下呈示。

繼附註6(c)所載之出售事項後，中國大陸之整體地域分類亦已申報為已終止經營業務。於二零零四年，源自物業投資及發展業務之分類收入約60,000港元(二零零三年：500,000港元)乃來自中國大陸地域分類。

8. 物業及投資之虧損淨額

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售投資物業之虧損		-	(4,771)
投資物業重估虧絀		(982)	(21,295)
出售附屬公司之收益	39(b)	3	6,099
註銷附屬公司之收益		30	-
出售聯營公司之虧損		-	(19,148)
短期投資之減值收益		<u>708</u>	<u>-</u>
		<u>(241)</u>	<u>(39,115)</u>

9. 經營業務虧損

經營業務虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
核數師酬金		
— 本年度	877	852
— 上一年度撥備不足	—	430
	<u>877</u>	<u>1,282</u>
折舊		
— 自置固定資產	284	2,259
— 租賃固定資產	11	35
	<u>295</u>	<u>2,294</u>
出售固定資產之虧損淨額	21	24,559
固定資產之減值虧損(計入其他經營開支)	161	360
商譽		
— 攤銷	—	2,853
— 減值虧損(計入綜合損益表上呈示之「已終止 經營業務之收益／(虧損)」內)	—	6,417
	<u>—</u>	<u>9,270</u>

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

9. 經營業務虧損 (續)

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
呆賬撥備		
— 應收交易款項	7,609	—
— 貸款及應收利息	5,358	66,561
— 應收賬款	—	10,591
— 其他應收賬款	671	4,924
	13,638	82,076
撇銷其他應收賬款	71	—
撇銷聯營公司欠款	—	84
根據土地及樓宇之經營租約之最低租賃付款	547	1,284
員工成本 (不包括董事酬金— 附註10)		
— 薪金及工資	2,069	6,745
— 退休金計劃供款*	78	215
	2,147	6,960
外匯虧損，淨額	249	470
租金收入，淨額	(412)	(10,434)

* 於結算日，本集團並無已放棄之供款 (二零零三年：無) 可供扣減其未來退休金計劃供款。

10. 董事酬金

董事酬金詳情如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	120	120
	<u>120</u>	<u>120</u>
執行董事其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	652	904
退休金計劃供款	12	14
	<u>664</u>	<u>918</u>
	<u><u>784</u></u>	<u><u>1,038</u></u>

在下列酬金範圍的董事數目如下：

	董事數目	
	二零零四年	二零零三年
0—1,000,000港元	<u><u>6</u></u>	<u><u>5</u></u>

本年度內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

11. 五位薪酬最高之人士

本年度內本集團五位薪酬最高之人士，其中一位(二零零三年：一位)為本公司執行董事，其薪酬詳情載於上文附註10，其餘四位(二零零三年：四位)為非董事人士，薪酬最高之人士詳情如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,562	1,721
退休金計劃供款	36	32
離職補償： — 約定付款	—	480
	<u>1,598</u>	<u>2,233</u>

薪酬最高之非董事人士薪金範圍如下：

	僱員數目	
	二零零四年	二零零三年
0 – 1,000,000 港元	<u>4</u>	<u>4</u>

12. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於五年內悉數償還之借貸利息		
— 銀行借貸及透支	2,247	3,370
— 其他借貸	2,187	8,448
融資租約利息	26	11
利息總計	<u>4,460</u>	<u>11,829</u>
減：利息資本化	—	(4,442)
	<u>4,460</u>	<u>7,387</u>

13. 聯營公司應佔業績

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
聯營公司應佔業績包括：		
應佔聯營公司業績	639	(2,766)
產生之商譽攤銷	(4,371)	(8,037)
有關聯營公司之減值虧損確認	-	(7,362)
收購聯營公司產生之負商譽確認為收入	-	439
	<u>(3,732)</u>	<u>(17,726)</u>

14. 稅項

於損益表扣除之稅項金額相當於：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本年度		
香港利得稅	-	48
其他地方	-	913
	<u>-</u>	<u>961</u>
上一年度撥備不足		
其他地方	-	45
	<u>-</u>	<u>45</u>
遞延稅項		
本年度	-	106
上一年度撥備不足	-	11
	<u>-</u>	<u>117</u>
分佔聯營公司應佔稅項	<u>164</u>	<u>141</u>
	<u>164</u>	<u>1,264</u>

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

14. 稅項 (續)

- (a) 由於本集團擁有充足稅務虧損以抵銷本年度之應課稅溢利，並無就香港利得稅作出撥備。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。
- (b) 按適用稅率計算之稅項支出與本集團除稅前日常業務虧損之對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前日常業務虧損	(29,999)	(340,797)
按香港利得稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算 於其他司法權區經營之附屬公司及聯營公司	(5,250)	(59,639)
不同之稅率之影響	62	(250)
無需課稅收入之稅務影響	(225)	(1,612)
不可扣稅開支之稅務影響	3,404	53,894
未獲確認短暫時差之稅務影響	(113)	3,426
未獲確認稅項虧損之稅務影響	2,567	5,571
動用先前未確認之稅項虧損之稅務影響	(281)	(182)
過往年度撥備不足	-	56
稅項	164	1,264

15. 股東應佔虧損淨額

截至二零零四年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損淨額包括本公司財務報告內虧損約25,115,000港元(二零零三年：334,961,000港元)。

16. 每股虧損

每股基本虧損乃按本年度本集團之股東應佔虧損淨額約29,962,000港元(二零零三年：341,083,000港元)及本年度內已發行普通股之加權平均股數約2,561,167,000(二零零三年：2,561,167,000股)計算。

由於在截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度內並無攤薄潛在股份，因此並無呈列每股攤薄虧損。

17. 固定資產

本集團

	土地及 樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	辦公室 傢具 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零零四年一月一日	800	126	2,513	150	3,589
滙兌調整	—	1	3	—	4
添置	—	—	7	—	7
出售	—	(67)	(760)	—	(827)
於二零零四年十二月三十一日	800	60	1,763	150	2,773
累積折舊及減值虧損					
於二零零四年一月一日	350	92	2,164	103	2,709
滙兌調整	—	1	3	—	4
本年度扣除	22	7	228	38	295
本年度減值虧損	45	—	107	9	161
出售	—	(47)	(759)	—	(806)
於二零零四年十二月三十一日	417	53	1,743	150	2,363
賬面淨值					
於二零零四年十二月三十一日	383	7	20	—	410
於二零零三年十二月三十一日	450	34	349	47	880

本集團之土地及樓宇均以中期租約持有及位於香港。

於二零零五年八月三十一日，本集團之土地及樓宇以370,000港元之代價出售。該交易並無錄得重大收益或虧損。

於二零零四年十二月三十一日，本集團以融資租約持有之固定資產（計入辦公室傢具及設備之總金額）賬面淨值金額為零港元（二零零三年：41,000港元）。

本集團之土地及樓宇詳情載於第85頁。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

17. 固定資產 (續)

本公司

	辦公室 傢具及設備 千港元
成本	
於二零零四年一月一日	15
出售	(7)
於二零零四年十二月三十一日	<u>8</u>
累積折舊	
於二零零四年一月一日	14
本年度扣除	1
出售	(7)
於二零零四年十二月三十一日	<u>8</u>
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	<u><u>-</u></u>
於二零零三年十二月三十一日	<u><u>1</u></u>

18. 投資物業

估值	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一月一日	27,117	206,598
匯兌調整	-	195
出售	(10,469)	(12,400)
出售附屬公司	-	(149,760)
重估虧損	(982)	(17,516)
於十二月三十一日	<u><u>15,666</u></u>	<u><u>27,117</u></u>

18. 投資物業 (續)

於結算日後，本集團之投資物業以總代價約**15,648,000**港元出售，於二零零四年十二月三十一日，投資物業乃由董事經參考隨後之銷售價格作決定之估值列賬。董事認為此等隨後之銷售價格與結算日之公開市值相近。產生自重估投資物業之虧損約**982,000**港元已於損益表中扣賬。

本集團持作經營租約用途之投資物業賬面值約為**3,988,000**港元(二零零三年：**26,939,000**港元)，進一步詳情載於附註**41(a)**。

本集團若干價值約為**15,488,000**港元(二零零三年：**26,939,000**港元)之投資物業已經抵押，以就授予本集團之銀行及其他貸款作出擔保。

本集團之投資物業位於香港，並以下列租約租期持有：

	香港 千港元
長期租約	11,500
中期租約	4,166
	<u>15,666</u>

本集團之投資物業詳情載於第**85**頁。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

19. 商譽

	本集團 千港元
總金額	
於二零零四年一月一日	18,580
註銷附屬公司	(1,102)
	<u>17,478</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>17,478</u>
累積攤銷及減值虧損	
於二零零四年一月一日	18,580
註銷附屬公司	(1,102)
	<u>17,478</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>17,478</u>
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>
於二零零三年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>

20. 附屬公司權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市投資，成本值	5,000	5,000
附屬公司欠款	439,867	544,646
貸款予附屬公司	211,579	224,127
欠附屬公司款項	(16,998)	(7,904)
	<u>639,448</u>	<u>765,869</u>
減：減值虧損撥備	(423,929)	(517,944)
	<u><u>215,519</u></u>	<u><u>247,925</u></u>

附屬公司之欠款及欠附屬公司款項均屬無抵押、免息及無固定還款期。

予附屬公司約41,303,000港元(二零零三年：202,256,000港元)之貸款屬計息(年息為香港最優惠利率)及無抵押，無須於結算日始一年內償還。

20. 附屬公司權益 (續)

於二零零四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行 股本面值	本公司所佔 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
百利餅乾有限公司	香港	1,512,000港元	-	94.45	物業持有
博越投資有限公司 (「博越」)	香港	2港元	-	100	投資控股
Bestwick Limited	香港	2港元	100	-	投資控股
Dual Aim Management Sdn Bhd.	馬來西亞	3馬元	-	100	提供管理服務
Dual Aim Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000馬元	-	100	物業發展
Healthy Profit Enterprises Limited	英屬維爾京 群島/香港	1美元	-	100	投資控股
華僑建業有限公司 (「華僑」)	香港	650,000港元	-	100	投資控股
Jiang Sun Group Pte. Limited *	新加坡	2新加坡元	-	100	物業持有
江山(中國)投資 有限公司	英屬維爾京 群島/香港	1美元	100	-	投資控股
江山工業有限公司	香港	2港元	-	100	物業持有
江山資源有限公司 (「江山資源」)	香港	2港元	-	100	物業持有

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

20. 附屬公司權益 (續)

於二零零四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及 經營地點	已發行 股本面值	本公司所佔 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
江山科技有限公司	香港	2港元	-	100	投資控股
江山電訊有限公司	香港	2港元	-	100	物業持有
霸寶香港有限公司 (「霸寶香港」)	香港	2港元	100	-	投資控股
霸寶投資有限公司 (「霸寶投資」)	香港	2美元	100	-	提供貸款融資服務
和山證券有限公司	香港	5,000,000港元	100	-	投資控股
思宏智能科技有限公司	香港	2港元	-	54	投資控股
思宏(控股)有限公司 (「思宏控股」)	英屬維爾京 群島/香港	1,111美元	-	54	投資控股
思宏科技有限公司 (「思宏科技」)	香港	2港元	-	54	暫無業務

* 非經由羅申美會計師行或其他羅申美國際事務所成員公司審核。

董事會認為上表列載本公司之附屬公司對本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之主要部份。董事會認為列載其他附屬公司之詳情會使本附註過於冗長，故未有列載有關資料。

21. 聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔資產淨值	81,835	81,360
商譽 (附註)	14,568	18,939
	96,403	100,299
應收聯營公司款項	123	-

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

附註：

	商譽 千港元
總金額	
於二零零四年一月一日	23,470
註銷聯營公司	(1,617)
於二零零四年十二月三十一日	21,853
累積攤銷及減值虧損	
於二零零四年一月一日	4,531
年內撥備攤銷	4,371
註銷聯營公司	(1,617)
於二零零四年十二月三十一日	7,285
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	14,568
於二零零三年十二月三十一日	18,939

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

21. 聯營公司之權益及應收聯營公司款項 (續)

於二零零四年十二月三十一日，本集團主要聯營公司之詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立／ 經營地點	已發行 普通股面值	本集團 應佔股權 百分比	主要業務
Aset Nusantara Development Sdn. Bhd. (「Aset Nusantara」)	公司	馬來西亞	250,000馬元	21	物業發展
United Victoria Sdn. Bhd. (「United Victoria」)	公司	馬來西亞	800,000馬元	50	投資控股

董事會認為上表列載本集團之聯營公司對本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之主要部份。董事會認為列載其他聯營公司之詳情會使本附註過於冗長，故未有列載有關資料。

- (a) 上述所有於聯營公司乃間接由本公司擁有。
- (b) United Victoria為一間投資控股公司。United Victoria之主要資產為直接投資於聯營公司Aset Nusantara，而Aset Nusantara乃於馬來西亞主要從事物業發展。
- (c) 根據權益會計法，本集團應佔其聯營公司之虧損於聯營公司權益之賬面值達致零時終止，除非本集團已就聯營公司產生承擔或擔保承擔則作別論。於二零零四年十二月三十一日，本集團應佔若干聯營公司虧損超出其於聯營公司權益之賬面值。因此，該等聯營公司之虧損並無以權益會計法計算。

21. 聯營公司之權益及應收聯營公司款項 (續)

以下為Aset Nusantara之財務資料概要，於作出適當調整後(包括於收購持作出售發展中物業後就其公平價值所作出之主要調整)按Aset Nusantara於有關年度之財務報告之基準編製。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產	72	91
流動資產	735,397	742,122
流動負債	(102,379)	(126,224)
非流動負債	(185,672)	(170,845)
資產淨值	<u>447,418</u>	<u>445,144</u>
營業額	<u>30,437</u>	<u>53,862</u>
除稅前日常業務溢利	<u>3,056</u>	<u>7,503</u>

22. 長期投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股本投資，成本值	<u>6,537</u>	<u>6,537</u>

於二零零四年十二月三十一日，長期投資代表本集團於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公司，有50,000,000馬元之已發行股本，主要於馬來西亞持有物業。

董事認為，本集團於Pioneer Heritage之權益之賬面值與截至二零零四年十二月三十一日之公平值不會有重大差異。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

23. 短期投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股本投資，成本值	-	10,507

截至二零零四年十二月三十一日止年度內，本公司之全資附屬公司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」），以出售其於一間中國成立並主要於北京西城區主要從事物業發展之中外合資經營企業Kong Sheng Property Development Limited（「江盛」）之餘下10%權益，現金代價約為11,215,000港元。國浩地產協議於上述轉讓於二零零四年九月二十九日獲北京商務局批准時生效。因此，本集團並無擁有江盛註冊資本之任何權益。出售短期投資所得之收益約708,000港元已計入損益表。

24. 應收貸款及利息

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應收貸款		
— 有抵押	46,177	48,510
— 無抵押	59,153	59,153
應收貸款總額	105,330	107,663
減：撥備	(65,820)	(65,820)
	39,510	41,843
應收利息	10,352	7,237
減：撥備	(10,352)	(4,994)
	-	2,243
	39,510	44,086
列作非流動資產之款額	39,510	41,303
列作流動資產之款額	-	2,783
	39,510	44,086

24. 應收貸款及利息 (續)

於二零零四年十二月三十一日，該款額為本集團聯營公司United Victoria之一名股東(「借貸人」)所欠為數約39,510,000港元(二零零三年：39,510,000港元)之應收貸款及約5,358,000港元(二零零三年：1,793,000港元)之應收貸款利息。根據貸款協議，貸款之利息應按最優惠利率加4%每年計提。該項貸款以借貸人於United Victoria所持有之20%股本權益作為抵押。貸款原須於二零零三年到期償還，貸款連同利息之償還日期已獲延至二零零五年六月。然而，貸款及應收之應計利息仍未償還及已逾期支付。本集團現正力求償還貸款及應收利息，藉變現於United Victoria之20%股本權益，以結清仍未償還之應收賬款。由於變現一事尚未完成，故仍未償還之應收賬款已分類作非流動資產。本年度已就應收之應計利息作出約5,358,000港元之撥備。董事認為，已作出足夠撥備，亦毋須外作出撥備。

25. 應收交易款項

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
該款項為：		
出售附屬公司之所得款項淨額 (附註(a)及(b))	78,636	84,571
出售短期投資之所得款項淨額 (附註(c))	7,652	—
	86,288	84,571
減：撥備	(7,609)	—
	78,679	84,571
須於一年內償還之金額 (附註(b)(ii)，列作流動資產)	18,691	5,935
須於一年後償還之金額 (附註(b)(iii)及(c)，列作非流動資產)	59,988	78,636
	78,679	84,571

- (a) 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，即根據本公司之全資附屬公司華橋及United Merit Sdn. Bhd. (「United Merit」)於二零零三年二月二十八日所簽訂之協議出售Pioneer Heritage股本權益65%之應收交易款項淨額。上述Pioneer Heritage所欠之餘額為無抵押、免息及並無固定還款年期。然而，過去數年，本集團未能與Pioneer Heritage協定還款期及日期。由於愈來愈難確定能否收回該金額，因此，董事決定就該款項作出全數撥備。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

25. 應收交易款項 (續)

- (b) 上述包括北京天恒所欠約**71,027,000**港元之款項，即出售江盛註冊資本**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，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%**，代價約為**22,429,000**港元(「第一次轉讓」)。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，當時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」)。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。

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」)，北京天恒同意就第一次及第二次轉讓向博越支付總額約為**89,719,000**港元之款項，並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，博越將就此向北京天恒賠償合共約**106,215,000**港元。根據償還協議應收北京天恒之淨代價約為**76,962,000**港元，償還期限如下：

- (i) 國浩地產協議(有關詳情載於附註23)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江盛之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(「第三筆付款」)。

25. 應收交易款項 (續)

根據博越與亞洲商業銀行有限公司(「亞洲商業銀行」)於二零零四年十一月二十日所簽訂之轉讓契約，本集團同意轉讓其於上述應收交易款項淨額中之權利、所有權及權益(人民幣6,000,000元)予亞洲商業銀行，作為支付尚未償還之銀行貸款及所附之利息，以及香港高等法院所作出之最後裁決下結欠亞洲商業銀行之訴訟開支(詳情載列於附註40(c))。

截至二零零四年十二月三十一日止年度內，為數約5,935,000港元之款項(即首筆付款)已予支付。就出售江盛註冊資本之80.1%權益而應收北京天恒之款項因而已減少至約71,027,000港元。

- (c) 上述款項包括北京天恒所欠款項約7,652,000港元(即出售江盛註冊資本之10%權益之餘下代價，詳情載列於附註23)。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，誠如償還協議所述，上述款項約7,652,000港元將於北京天恒完成江盛所持物業發展項目之「七通一平」及所有清拆工程日起計30個工作天償還。

根據償還協議，應收北京天恒之第二筆付款於二零零五年一月到期支付。董事已與北京天恒商討第二筆付款之償還，並明悉北京天恒現正就改變北京西城區物業發展項目之建築圖則所引致之損失分配基準與國浩地產進行磋商。有待各訂約方達成損失分配之結果前，有關方面同意延遲支付國浩地產應付予北京天恒之代價。因此，北京天恒亦已延遲支付第二筆付款予本集團，直至北京天恒與國浩地產達成最終協定為止。然而，董事仍然深信，可全數收回第二筆付款、第三筆付款及出售江盛註冊資本10%權益之餘下代價之全數金額約78,679,000港元。為此，董事認為毋須於財務報表作出撥備。

26. 待售物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
待售物業	2,188	2,278

本集團之待售物業位於馬來西亞，並根據長期租約持有及以可變現淨值列賬。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

27. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶14至90天之信貸期。

於結算日，根據發票日期之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現在	-	423
1-3個月	237	397
4-6個月	47	253
7-12個月	-	10,056
超過1年	14,404	3,735
	14,688	14,864
減：撥備	(14,292)	(14,325)
撥備後淨額	396	539

28. 其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
其他應收賬款	1,853	2,266	70	1,189
預付款及按金	146	499	61	40
可收回稅項	62	62	-	-
	2,061	2,827	131	1,229

29. 現金及現金等值項目及抵押定期存款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金及銀行結存	862	857	3	104
定期存款	37	764	—	—
	899	1,621	3	104
減：已抵押定期存款	(37)	(764)	—	—
現金及現金等值項目	<u>862</u>	<u>857</u>	<u>3</u>	<u>104</u>

於二零零四年十二月三十一日，本集團約37,000港元(二零零三年：764,000港元)之定期存款已抵押以取得本集團之銀行信貸。

30. 應付賬款

於結算日，根據付款到期日之應付賬款及票據賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現在	—	1,500
4至6個月	35	—
7至12個月	236	487
1年以上	4,338	3,234
	<u>4,609</u>	<u>5,221</u>

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

31. 其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應計費用	14,030	7,658	7,844	5,451
已收按金	229	248	—	—
應付主要股東KSE之款項 — 附註32	60	485	—	—
應付關連公司之款項 — 附註32	157	70	—	—
應付董事款項 — 附註32	678	1,173	—	—
	<u>15,154</u>	<u>9,634</u>	<u>7,844</u>	<u>5,451</u>

- (a) 本集團之應計費用包括約437,000港元(二零零三年：870,000港元)之款項，為欠本公司董事之應付薪金，該等董事包括江立哲先生、古宣輝先生及費昌厚先生(已故)。
- (b) 本公司之應計費用包括約265,000港元(二零零三年：195,000港元)之款項，為欠本公司董事之應付薪金，該等董事包括古宣輝先生及費昌厚先生(已故)。
- (c) 本集團之應計費用包括約2,813,000港元(二零零三年：670,000港元)之款項，為銀行及其他借款之應付利息。
- (d) 本公司之應計費用包括約2,062,000港元(二零零三年：670,000港元)之款項，為銀行及其他借款之應付利息。

32. 欠主要股東／關連公司／董事款項

欠主要股東／關連公司／董事款項屬無抵押、免息及無固定還款期。

33. 應付融資租約款項

本集團

	最低租約付款		最低租約付款現值	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應付金額：				
一年內	7	229	6	204
第二年	7	7	6	6
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	12	20	9	15
	<u>26</u>	<u>256</u>	<u>21</u>	<u>225</u>
減：未來財務費用	(5)	(31)		
融資租約應付款淨額總計	21	225		
須於一年內支付之款項 (列作流動負債)	(6)	(204)		
須於一年後支付之款項 (列作非流動負債)	<u>15</u>	<u>21</u>		

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

34. 銀行貸款及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行透支	3,540	5,301	3,540	5,094
發票財務貸款	3,779	5,989	–	–
銀行貸款	20,984	31,364	13,247	23,627
其他貸款	14,750	13,700	14,750	13,700
	43,053	56,354	31,537	42,421
須於一年內償還之款項 (列作流動負債)	(43,053)	(50,367)	(31,537)	(36,434)
須於一年後償還之款項 (列作非流動負債)	–	5,987	–	5,987
已抵押	37,722	49,721	29,985	41,982
無抵押	5,331	6,633	1,552	439
	43,053	56,354	31,537	42,421
銀行貸款償還：				
於要求時或一年內	20,984	25,377	13,247	17,640
第二年	–	2,080	–	2,080
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	–	3,907	–	3,907
	20,984	31,364	13,247	23,627
其他貸款償還：				
於要求時或一年內	14,750	13,700	14,750	13,700

34. 銀行及其他借貸 (續)

- (a) 於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸以下各項為抵押：
- (i) 本集團之投資物業之按揭，該等按揭於結算日之賬面總值約為**15,488,000**港元(二零零三年：**26,939,000**港元)；
 - (ii) 轉讓本集團若干於香港之投資物業之租金；
 - (iii) 抵押**Kong Fa**持有約**596,052,000**股本公司每股面值**0.10**港元之普通股；
 - (iv) 本公司董事江立師先生所簽立之個人擔保；及
 - (v) 讓與轉讓契據下之應收交易款項。
- (b) 本集團未能就結欠亞洲商業銀行之若干發票財務貸款作出還款。因此，亞洲商業銀行於二零零四年二月十一日提出法律訴訟，要求即時結清該等所提供之貸款。此案件已於二零零四年五月三十一日在香港高等法聆訊，而亞洲商業銀行獲判最後勝數。訴訟之詳情載列於附註**40(c)**。於二零零四年十二月三十一日，欠亞洲商業銀行之發票財務貸款約**3,779,000**港元已列作流動負債。
- (c) 本集團未能就所欠工商國際金融有限公司(「工商國際」)之定期貸款作出還款。由於本公司之股份於二零零四年六月十七日起暫停買賣，董事無法決定本集團是否符合就已抵押證券之公平值授予本集團之貸款而訂立之協議項下之最低要求(請參閱上文(a)(iii))。然而，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全數還清定期貸款。此案件已於二零零四年十一月八日在香港高等法院聆訊，而工商國際已獲判最後勝數。訴訟之詳情載列於附註**40(f)**。於二零零四年十二月三十一日，欠工商國際之定期貸款約**6,399,000**港元已列作流動負債。
- (d) 本集團未能履行償還欠**DBS Bank (Hong Kong) Limited**(「DBS」)若干銀行貸款之責任。因此，於二零零五年十二月二十一日，DBS提出法律訴訟，要求即時全數償還所提供之貸款。訴訟詳情載列於附註**40(h)**。於二零零四年十二月三十一日，欠DBS之銀行貸款約**6,847,000**港元已分類為流動負債。
- (e) 本集團未能履行償還若干銀行透支及銀行貸款(合共約為**11,278,000**港元)之責任。故此，該等銀行透支及銀行貸款須按要求即時全數到期及償還，並已分類為流動負債。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借貸 (續)

(f) 其他貸款包括欠一間財務機構為數**13,700,000**港元之款項。該貸款按年利率**15**厘計息，並以下各項作抵押：

(i) 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；

(ii) 博越所簽立之企業擔保；及

(iii) 博越全部已發行股本之抵押。博越之主要資產為直接投資於江盛註冊資本之**90.1%**權益。於第一次轉讓、第二次轉讓及國浩地產協議完成後，博越並無擁有江盛註冊資本之任何權益。

本集團未能遵守該貸款之還款期。由於並無遵守貸款協議所列之還款期，該貸款全部即時到期及須償還，並因而已列作流動負債。此外，根據貸款協議，本集團於出售江盛前應取得該財務機構事先書面同意，但並無就出售取得事先書面同意。截至財務報告批准日期，該財務機構並無就本集團未有遵守該等規定而採取進一步行動。

(g) 其他貸款包括欠一名獨立第三方為數**1,050,000**港元之款項。該貸款為無抵押、免息及無固定還款期限。

35. 遞延稅項

(a) 以下為遞延稅項資產與負債之變動：

本集團

	加速稅項 折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零零三年一月一日	1,052	(555)	497
於損益表中扣除／(計入)	184	(67)	117
稅率變動之影響	52	(52)	—
出售一間附屬公司	(614)	—	(614)
於二零零三年十二月三十一日及 於二零零四年一月一日	674	(674)	—
於損益表中扣除／(計入)	(211)	211	—
於二零零四年十二月三十一日	463	(463)	—

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產與負債已根據經修訂會計實務準則第12號「所得稅」所載之條件抵銷。

(b) 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：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
未動用稅項虧損	129,766	114,262	49,761	40,904
可供扣稅之暫時性差異	104	45	4	3
	129,870	114,307	49,765	40,907

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及本公司動用該等項目抵銷而從中獲益。

於二零零四年十二月三十一日，本集團並無因本集團若干附屬公司或聯營公司之未滙付盈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。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

36. 股本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
法定股本：		
每股面值0.10港元之4,000,000,000股 (二零零三年：4,000,000,000) 普通股	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及已繳足股本：		
每股面值0.10港元之2,561,166,921股 (二零零三年：2,561,166,921) 普通股	<u>256,116</u>	<u>256,116</u>

37. 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。

38. 儲備

(a) 本集團

於本年度及於過去年度，本集團儲備及其變動已於綜合資本變動表內呈報。

(b) 本公司

	股本溢價 千港元	購回資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零三年一月一日	329,049	20	(48,837)	280,232
本年度虧損淨額	—	—	(334,961)	(334,961)
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日	329,049	20	(383,798)	(54,729)
本年度虧損淨額	—	—	(25,115)	(25,115)
於二零零四年十二月三十一日	<u>329,049</u>	<u>20</u>	<u>(408,913)</u>	<u>(79,844)</u>

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，本公司並無可供分派之儲備。

股份溢價賬之應用受公司條例第48B節規管。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

39. 綜合現金流量表附註

(a) 上年度就終止經營業務出售一間附屬公司

二零零三年
千港元

出售資產淨值：	
固定資產	580
發展中物業	241,818
其他應收賬款	392
現金及銀行結存	911
其他應付賬款	(62)
欠本集團款項	(111,062)
少數股東權益	(37,910)
	<hr/>
	94,667
變現匯兌波動儲備	3,365
退回為附屬公司之發展成本	93,458
撇銷欠本集團之款項	17,604
就終止經營業務出售一間附屬公司之虧損	(121,625)
	<hr/>
	87,469
	<hr/>
支付方式：	
重新分款至短期投資	10,507
應收現金代價	89,719
退回為附屬公司墊支之發展成本	93,458
就出售一間附屬公司及補償款項予 少數股東所產生之開支	(106,215)
	<hr/>
	87,469
	<hr/>

就終止經營業務出售一間附屬公司引致之現金及現金等值項目流出淨值之分析如下：

二零零三年
千港元

出售現金及銀行結存 (911)

上年度出售之附屬公司對本集團之營業額並無重大影響，並導致本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度產生約521,000港元之未計少數股東權益前虧損。

39. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售之附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售資產淨值：		
固定資產	-	6,561
投資物業	-	149,760
貿易應收賬款	-	1,202
其他應收賬款	-	21,836
本集團結欠之款項	3,445	69,187
現金及銀行結存	4	102
其他應付賬款	(7)	(8,448)
欠本集團之款項	-	(2,585)
應付稅項	-	(2,841)
短期借貸	-	(104,000)
遞延稅項	-	(614)
少數股東權益	-	(39,678)
	3,442	90,482
變現滙兌波動儲備	-	(870)
變現投資物業重估儲備	-	(4,262)
豁免本集團結欠之款項	(3,445)	-
撇銷欠本集團之款項	-	2,585
出售負商譽	-	(2,167)
	(3)	85,768
出售附屬公司之收益	3	6,099
	-	91,867
支付方式：		
長期投資	-	6,537
應收現金代價	-	7,609
已收現金代價	-	8,534
抵銷本集團結欠之款項	-	69,187
	-	91,867

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

39. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售之附屬公司 (續)

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目之(流出)/流入淨額分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已收現金代價	-	8,534
出售現金及銀行結餘	(4)	(102)
	<u>(4)</u>	<u>8,432</u>

本年度出售之附屬公司對本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額或未計少數股東權益前虧損並無重大影響。

上年度出售之附屬公司導致本集團產生約8,158,000港元之營業額，並導致本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度內產生約1,146,000港元之未計少數股東權益前虧損。

(c) 上年度解除附屬公司綜合入賬

	二零零三年 千港元
解除綜合入賬之資產淨值：	
其他應收賬款	458
現金及銀行結存	25
貿易應付賬款	(23)
少數股東權益	(212)
	<u>248</u>
解除綜合入賬時撥出之商譽	5,440
	<u>5,688</u>
重新歸類為：	
於聯營公司之權益	<u>5,688</u>

39. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 上年度解除附屬公司綜合入賬 (續)

有關解除附屬公司綜合入賬之現金及現金等值項目之流出淨額分析如下：

	二零零三年 千港元
出售現金及銀行結餘	<u>(25)</u>

上年度解除附屬公司綜合入賬對本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額或未計少數股東權益前虧損並無重大影響。

(d) 主要非現金交易

- (i) 於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，若干應計費用約959,000港元已根據日期為二零零四年七月二十三日之轉讓契據以抵銷債權人之欠款之方式償還。
- (ii) 於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，出售江盛之首筆付款約5,935,000港元以抵銷本集團欠本公司董事江立師先生之債務之方式結清。
- (iii) 於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，銀行及其他借款約8,169,000港元已以出售投資物業之部份收益之方式償還。

40. 或然負債

- (a) 根據思宏科技(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。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

40. 或然負債 (續)

(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(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。截至批准財務報告之日期，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。

根據轉讓契據(詳情載列於附註25(b))，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**)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。彼等亦認為，上述債項將於附註2所述多項措施完成後結清。

(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**Pacpo Hong Kong**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。

40. 或然負債 (續)

- (e) 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(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。截至批准財務報告之日期，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。
- (f) 於二零零四年七月二十日，**ICIC**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**ICIC**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**ICIC**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，**ICIC**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**ICIC**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。彼等亦認為，上述債項將於附註2述多種措施完成後結清。
- (g) 截至二零零四年十二月三十一日止年度內，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。彼等亦認為，上述債項將於附註2述多種措施完成後結清。
- (h) 於二零零五年十二月二十一日，**DBS**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。彼等亦認為，上述債項將於附註2述多種措施完成後結清。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

40. 或然負債 (續)

- (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，於二零零四年十二月三十一日該最高金額約為**243,000**港元(二零零三年：**238,000**港元)，詳情於附註4(u)(ii)「僱員福利」一節中進一步解釋。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(二零零三年：無)。
- (j) 本公司就若干附屬公司獲提供之一般銀行信貸向銀行發出最高達**17,000,000**港元(二零零三年：**36,800,000**港元)之公司擔保。該等附屬公司於二零零四年十二月三十一日動用之總信貸約為**12,267,000**港元(二零零三年：**13,727,000**港元)。

41. 經營租約安排

(a) 作為出租人

於二零零四年十二月三十一日，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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一年內	110	433
於第二至第五年(包括首尾兩年)	—	159
	<u>110</u>	<u>592</u>

(b) 作為承租人

於二零零四年十二月三十一日，本集團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：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於一年內	—	474

42. 關連人士交易

除於附註21、31及32中所披露之關連人士交易外，本集團於本年度簽訂以下主要關連人士交易：

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向關連公司Alpine Century Sdn. Bhd. (「Alpine Century」)收取之租金收入	(i)	—	146
向聯營公司高富民證券收取之租金收入	(ii)	—	1,025
向KSE收取之行政費收入	(iii)	117	363
支付予KSE之管理服務費	(iv)	—	146
支付予關連人士蘇麗蓉女士之租金開支	(v)	—	130
支付予聯營公司HOL Advisory Services Limited(「HOL」)之顧問費	(vi)	—	519

附註：

- (i) 上年度向Alpine Century收取之租金收入乃按雙方同意之租金計算。董事江祿森先生(已故)曾為Alpine Century之董事及股東，另一名董事江立哲先生現為Alpine Century之董事及股東。
- (ii) 上年度有關向高富民證券出租若干投資物業之租金收入，月租為83,400港元。
- (iii) 此乃關於本集團向本公司主要股東KSE提供之管理服務。本集團按其相應成本加盈利收取此行政費收入。
- (iv) 本集團支付KSE每月約20,800港元管理費，作為向本集團提供市場及管理服務之費用。
- (v) 上年度蘇麗蓉女士為董事江祿森先生(已故)、江立哲先生及江立師先生之近親。
- (vi) 此乃關於上年度HOL提供予本集團之投資顧問服務，每月顧問費為208,333港元。
- (vii) 誠如附註34(a)(iv)及34(f)(i)詳述，於二零零四年十二月三十一日，本公司董事為授予本集團約23,878,000港元(二零零三年：26,779,000港元)另加應計利息之若干銀行及其他借貸提供個人擔保。
- (viii) 誠如附註34(a)(iii)詳述，於二零零四年十二月三十一日，Kong Fa已抵押本公司若干股份，以為本集團取得約6,399,000港元(二零零三年：7,090,000港元)另加應計利息之銀行貸款。

財務報告附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

43. 結算日後事項

除於附註17、18、40(f)、40(g)及40(h)中所披露之結算日後事項外，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。

44. 財務報告之批准

本財務報告經由董事會於二零零六年六月十六日批准及授權刊發。

五年財務資料摘要

以下為本集團過去五個財政年度之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							
	二零零四年		二零零三年		二零零二年		二零零一年	二零零零年
	千港元 持續 經營業務	千港元 已終止 經營業務	千港元 持續 經營業務	千港元 已終止 經營業務	千港元 持續 經營業務	千港元 已終止 經營業務	千港元	千港元
營業額	12,269	60	33,626	89,932	47,360	210,749	181,954	39,430
除稅前日常業務 溢利／(虧損)	(30,372)	373	(171,254)	(169,543)	(101,449)	(29,313)	21,992	9,057
稅項	(164)	-	(1,264)	-	(1,533)	(86)	(1,018)	(1,009)
未計少數股東權益前 溢利／(虧損)	(30,536)	373	(172,518)	(169,543)	(102,982)	(29,399)	20,974	8,048
少數股東權益	201	-	(242)	1,220	(671)	(804)	(3,819)	(1,024)
股東應佔溢利／(虧損)淨額	(30,335)	373	(172,760)	(168,323)	(103,653)	(30,203)	17,155	7,024

資產及負債及少數股東權益

	於十二月三十一日							
	二零零四年		二零零三年		二零零二年		二零零一年	二零零零年
	千港元 持續 經營業務	千港元 已終止 經營業務	千港元 持續 經營業務	千港元 已終止 經營業務	千港元 持續 經營業務	千港元 已終止 經營業務	千港元	千港元
總資產	242,872	-	262,161	19,101	532,460	305,884	841,536	310,983
總負債	(62,885)	-	(71,495)	-	(109,443)	(112,761)	(213,595)	(64,472)
少數股東權益	(20)	-	(221)	-	(39,636)	(37,778)	(89,440)	(57,261)
	179,967	-	190,445	19,101	383,381	155,345	538,501	189,250

二零零一年及上年度之比較數字並無重列以反映已終止經營業務，此乃由於董事認為全面重列數字之獲益未能抵銷該等重列之成本。

集團物業資料

本集團於二零零四年十二月三十一日持有之物業資料如下：

地點	現有權益百分比	租期	實用面積	用途
土地及樓宇				
新界 大嶼山 二浪灣 澄碧村 14號二樓D室	100	中期	64.57平方米	住宅
投資物業				
香港 新界 荃灣 柴灣角街66-82號 金熊工業中心 23樓B-C及F-G單位	94.45	中期	1,553.61平方米	工業
香港 九龍觀塘 觀塘道448-458號 官塘工業中心 第三期2樓W13室	100	中期	32.05平方米	工業
香港 銅鑼灣 怡和街2-6號 英光大廈 11,12及13樓	100	長期	525.18平方米	商業
地點	現有權益百分比	總建築面積	用途	

待售物業

位於District Johor Bahru之
Mukim of Pulia，離柔佛市中心
約23公里，名為
「TAMAN PERUMAHAN
RAKYAT LIMA KEDAI」
之住宅項目之九個商舖辦公室，

100 1,474.55平方米

商舖

股東週年大會通告

茲通告江山控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年七月二十四日上午十一時正，假座香港銅鑼灣禮頓道103號力寶禮頓大廈1樓A室舉行股東週年大會，藉以使下列普通事項(不論有否修訂)成為普通決議案：

- 一、 省覽及採納截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報告、董事會報告書及核數師報告書；
- 二、 重選退任董事並授權董事會釐定其袍金；及
- 三、 續聘羅申美會計師事務所為本公司核數師並授權董事會釐定其酬金。

承董事會命
江山控股有限公司
執行董事
江立師

香港，二零零六年六月二十八日

附註：

1. 凡有權出席大會及投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席並在表決時代其投票，受委任代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行前四十八小時送交本公司之股份及過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心四十六樓，方為有效。
3. 本公司將於二零零六年七月十九日至二零零六年七月二十四日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。期間將不會辦理股份過戶。為確立出席應屆股東週年大會及於會上投票之權利，所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零零六年七月十八日下午四時正前，送交本公司之股份過戶登記處。