



KongSun  **江山**

江山控股有限公司

股份代號：295

2006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.....	4-5
董事及高級管理人員資料簡介.....	6-7
董事會報告書.....	8-14
企業管治報告.....	15-23
獨立核數師報告書.....	24-27
綜合損益表.....	28
綜合資產負債表.....	29-30
資產負債表.....	31
綜合權益變動表.....	32
綜合現金流量表.....	33-34
財務報告附註.....	35-147
五年財務資料摘要.....	148

公司資料

執行董事	謝安建(主席) 江立師 陳志遠
獨立非執行董事	陳釗洪 羅妙嫦 黃潤權
合資格會計師及公司秘書	麥偉豪
註冊辦事處	香港 銅鑼灣 禮頓道103號 力寶禮頓大廈 1樓A室
核數師	陳葉馮會計師事務所有限公司 香港 銅鑼灣希慎道10號 新寧大廈20樓
法律顧問	Michael Li & Co. Henry Fok & Co.
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 電郵 : ksh@kongsun.com.hk 網址 : www.kongsunholdings.com

主席報告書

本人欣然代表董事會提呈江山控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之全年業績。

年內，本公司及本集團艱苦經營。本年度，公司實施大幅削減成本計劃，並不斷尋求額外資金，令本年度之虧損持續減少。但是，由於本集團缺乏穩定收入，使本集團之財政狀況有欠穩健。本集團於來年之首要目標為積極物色可帶來可靠穩定收入之新投資機會及重組現有債務。

本集團於回顧年度之業績整體反映本集團所經歷之財政困難。本年虧損繼續收窄至**12,664,000**港元，而去年則為**99,741,000**港元。每股虧損亦由去年之**3.89**港仙減至**0.49**港仙。本集團於來年之第二個目標為進一步減低虧絀及盡可能轉虧為盈。

本集團目前主要投資於馬來西亞，而本集團將積極尋求投資機會以期重新建立穩定投資收入來源，而更為重要的是改善股東回報。

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

主席
謝安建

香港，二零零七年九月十日

管理層討論及分析

業務回顧

本公司之主要業務仍為投資控股，而其附屬公司則主要從事物業投資及發展。

本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度面對嚴峻財政困難，而回顧業績大致上反映出該情況。股東應佔虧損已減至12,664,000港元，而去年則錄得99,741,000港元。改善本集團之財務狀況為管理層於來年之首要目標。

物業

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

其他投資機會

儘管經營業績持續虧絀，本集團日後將專注於尋求新融資來源，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

於二零零六年十二月三十一日，本集團之股東資金總額約為74,000,000港元，而於二零零五年十二月三十一日則約為80,000,000港元。本集團於二零零六年十二月三十一日之負債比率(按流動負債及長期負債總額除以股本計算)為0.88，而於二零零五年十二月三十一日之比率則為0.72。

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

管理層討論及分析

展望

本集團現僅保留其於馬來西亞之物業投資。由於本集團之經營收入持續萎縮，本年度之焦點為解決本集團所面對之財務困難。本集團將積極尋求財政資源並重整其現有負債，以增強其財政基礎，亦將重組其現有營運，力圖提高股東回報。另一方面，本集團透過(i)收購人造植物業務及(ii)於結算日後收購香港之物業投資業務(收購詳情請參閱毋需調整之結算日後事項)，嘗試提高股東回報及增強本集團之資產基礎。注入新業務加上中國經濟蓬勃發展，以及香港及馬來西亞情況得以改善，預期有助本集團順利進行重組及有利日後發展。

董事及高級管理人員資料簡介

謝安建先生

主席

45歲，在企業策劃、營運、人力資源及新興市場拓展等方面擁有超過19年之經驗。謝先生持有加拿大約克大學公共政策及行政管理專業學士學位。彼現為新時代集團控股有限公司之主席，以及中科環保電力有限公司及英發國際有限公司之非執行董事。謝先生亦曾為中科環保電力有限公司之前任主席、中國資源開發集團有限公司及茂盛控股有限公司之執行董事，以及長城數碼廣播有限公司之副主席兼行政總裁。

江立師先生

執行董事

36歲，已故江祿森先生之兒子。於一九九八年獲委任為本公司執行董事。彼分別持有華盛頓大學及史丹福大學土木工程系學士及碩士學位。彼在土木工程及中國投資及貿易方面有豐富經驗。江先生負責本集團日常運作、策略性計劃及發展。

陳志遠先生

執行董事

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

陳釗洪先生

獨立非執行董事

41歲，擁有工商管理學士學位，主修財務學，並於數間上市及國際公司服務超過13年。陳先生亦為英國特許公認會計師公會資深會員，香港會計師公會、英格蘭與威爾斯特許會計師公會、特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員，現任奧瑪仕控股有限公司及天年生物控股有限公司之獨立非執行董事。

羅妙嫦女士

獨立非執行董事

45歲，畢業於香港大學，持有法律學士學位。羅女士為香港之合資格律師，擁有逾18年一般法律事務經驗。羅女士亦為英發國際有限公司之執行董事，以及黃金集團有限公司之獨立非執行董事。

黃潤權博士

獨立非執行董事

49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AIG Finance Products Corp.之顧問。黃博士於企業財務、投資及衍生產品方面擁有豐富經驗。此外，黃博士為開明投資有限公司之執行董事，並為亨亞有限公司、鈞濠集團有限公司、歐美集團控股有限公司、保興投資控股有限公司、包浩斯國際(控股)有限公司、黃金集團有限公司、德信科技集團有限公司、乾坤燭國際控股有限公司及英發國際有限公司之獨立非執行董事。黃博士亦曾出任希域投資有限公司之獨立非執行董事。

董事會報告書

董事會謹此提呈其報告書和本公司及本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業投資及發展。

分類資料

有關本集團於本年度表現(按業務及地域分類)之分析載於財務報告附註12。

業績及股息

本集團截至二零零六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28頁至第145頁之財務報告內。

董事不建議派發截至二零零六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32頁之綜合權益變動表。本公司及本集團儲備之其他詳情載於財務報告附註30。

可分配儲備

於二零零六年十二月三十一日，本公司概無可供分派之儲備。然而，本公司之股份溢價賬(金額約為329,049,000港元)可以繳足紅股之形式分派。

財務資料摘要

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146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及經適當重新分類。此摘要並不屬於經審核財務報告之一部份。

董事會報告書

投資物業及物業、廠房及設備

於本年度，本公司及本集團之投資物業及物業、廠房及設備之變動詳情分別載於財務報告附註13及附註14。

股本

本公司於本年度股本之變動詳情載於財務報告附註30。

購股權

本公司於本年度購股權之詳情載於財務報告附註31。

董事

於本年度及截至本報告書日期，本公司之董事如下：

執行董事

江祿欽(主席兼董事總經理)	—於二零零七年二月十五日辭任
謝安建(主席)	—於二零零七年四月二十日獲委任
江立哲	—於二零零七年二月十五日辭任
江立師	
湛耀強	—於二零零六年六月二十日獲委任及於二零零七年四月二十日辭任
陳志遠	—於二零零七年二月十五日獲委任

獨立非執行董事

古宣輝	—於二零零六年三月二十三日辭任
冼偉超	—於二零零六年三月二十八日辭任
葉漫天	—於二零零六年十月十七日辭任
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及於二零零七年五月九日辭任
羅妙嫦	—於二零零七年二月十五日獲委任
黃潤權	—於二零零七年四月二十日獲委任

董事會報告書

根據本公司章程細則，謝安建先生、陳志遠先生、黃潤權博士、羅妙嫦女士及陳釗洪先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟符合資格，願膺選連任。

董事及高級管理人員資料簡介

本公司董事及高級管理人員之資料載於第6頁至第7頁。

董事之服務合約

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

董事之合約權益

除於財務報告中附註38所披露者外，於年末或本年度之任何時間內，本公司董事概無(不論直接或間接地)於本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立對本集團業務有重大影響之其他重大合約擁有權益。

董事會報告書

董事及行政總裁於股份之權益

於二零零六年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄於須置存之登記冊，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

本公司股份之好倉

董事姓名	附註	持有股份數目及權益性質			總額	已發行股本百分比
		個人	公司			
江祿森(已故)	(1)	22,760,695	1,457,225,836	1,479,986,531	57.79	
江立哲	(1)	22,760,695	1,457,225,836	1,479,986,531	57.79	
江立師	(2)	22,760,695	1,053,850,042	1,076,610,737	42.04	

附註：

- (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。

董事會報告書

董事及行政總裁於股份之權益(續)

除上文所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團擁有股份、相關股份及債券之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條記錄於須存置之登記冊中，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

董事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

於二零零六年十二月三十一日，於本公司股份及相關股份中直接或間接擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條之規定記錄於本公司須存置之登記冊中之股東如下：

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	403,375,794	15.75

除上文所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，就本公司所知，概無其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中直接或間接擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊中。

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

除於財務報告附註38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

於二零零六年十二月三十一日，本公司概無未行使之可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權利。本年度概無行使可換股證券、購股權、認股權證或類似權利。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

流動資金及財政資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團之總資產為138,026,000港元，其財政支持來自流動負債29,499,000港元、應付融資租賃12,000港元、銀行貸款及其他借貸33,169,000港元、非流動負債1,800,000港元、少數股東權益13,000港元及股東資本73,533,000港元。本集團於結算日之營運資本比率大約為0.64:1。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至本年報日期，本集團未能依期償還結欠其銀行及債權人之部份欠款。因此，本集團就償還其結欠款項而面臨多項由多間銀行提出之法律訴訟。因此，為數約30,399,000港元之銀行及其他貸款連同應計之利息約8,207,000港元即時到期並須償還。違反貸款協議之進一步詳情載於財務報告附註27。

董事會報告書

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33中。

僱員及僱傭政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團聘用4名員工，本集團根據員工之工作表現及經驗予以聘用及釐定薪酬。除基本薪金外，員工亦享有本集團之醫療保障計劃、酌情花紅及強制性公積金。

結算日後事項

本集團於結算日後之重大事項詳載於財務報告附註39。

優先購買權

本公司之章程細則並無關於優先購買權之規定，惟香港法例並無限制此等權利

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並已討論內部監控與財務報告事宜，包括與管理層審閱截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。

核數師

於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度內，羅申美會計師行為本集團核數師，惟其已於二零零六年七月十七日辭任本集團核數師。陳葉馮會計師事務所有限公司已獲委任為本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之核數師。有關續聘陳葉馮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，二零零七年九月十日

企業管治報告

董事會(「董事會」)欣然呈報本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

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

本公司之企業管治常規乃按照企業管治守則所載之原則及守則條文(「守則條文」)而訂立。於整個回顧年度內，本公司一直遵守守則條文，惟就守則條文A.2.1及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.2.1，主席及行政總裁之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務，原因為本公司認為，在現況下由同一人士擔任該兩個職位更具效率。

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

企業管治報告

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公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會議事程序及所有適用之規則及規例。

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

組成

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

本公司董事會現時由下列董事組成：

執行董事：

謝安建先生

江立師先生

陳志遠先生

獨立非執行董事：

陳釗洪先生(審核委員會主席及薪酬委員會成員)

羅妙嫦女士(審核委員會及薪酬委員會成員)

黃潤權博士(薪酬委員會主席及審核委員會成員)

各董事之履歷載於本年報「董事簡歷」一節。

企業管治報告

董事會(續)

組成(續)

古宣輝先生、冼偉超先生及葉漫天先生已分別於二零零六年三月二十三日、二零零六年三月二十八日及二零零六年十月十七日辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。為解決違反上市規則第3.10條之問題，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。羅妙嫦女士及黃潤權先生亦分別於二零零七年二月十五日及二零零七年四月二十日獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，而盧達成先生已於二零零七年五月九日辭任本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。審核委員會現包括本公司三名獨立非執行董事，即陳釗洪先生、羅妙嫦女士及黃潤權博士。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性發出之週年確認書。根據上市規則所載有關獨立性之指引，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事入職

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

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

董事會及董事委員會會議

會議舉行次數及董事出席情況

董事會常規會議須每年舉行最少四次，約每季舉行一次，以檢討及核准財務及營運表現，並考慮及審批本公司整體策略及政策。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，董事會共舉行四次會議。

企業管治報告

董事會(續)

董事會及董事委員會會議(續)

會議常規及守則

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

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

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。截至二零零六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
執行董事			
江立師先生	8/8	不適用	1/1
江立哲先生(於二零零七年二月十五日辭任)	3/8	不適用	0/1
江祿欽先生(於二零零七年二月十五日辭任)	0/8	不適用	0/1
湛耀強先生(於二零零六年六月二十日獲委任及於二零零七年四月二十日辭任)	5/8	不適用	0/1

企業管治報告

董事會(續)

董事會及董事委員會會議(續)

會議常規及守則(續)

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
獨立非執行董事			
陳釗洪先生(於二零零六年六月九日獲委任)	3/8	2/2	1/1
盧達成先生(於二零零六年六月九日獲委任及 於二零零七年五月九日辭任)	2/8	2/2	0/1
古宣輝先生(於二零零六年三月二十三日辭任)	0/8	0/2	0/1
冼偉超先生(於二零零六年三月二十八日辭任)	0/8	0/2	0/1
葉漫天先生(於二零零六年十月十七日辭任)	1/8	1/2	1/1

董事委員會

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

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

薪酬委員會

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

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。

企業管治報告

董事會(續)

董事會及董事委員會會議(續)

審核委員會

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

審核委員會之主要職責包括以下各項：

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

審核委員會於截至二零零六年十二月三十一日止年度內共舉行了兩次會議，以審閱本公司之財務業績及報告。

董事進行證交易的標準守則

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作守則。經對董事作出具體查詢後，董事確認彼等已於截至二零零六年十二月三十一日止整個年度內遵守守則。

企業管治報告

根據上市規則第13章作出持續披露

- a) 根據上市規則第13.17及13.18條，控股股東抵押股份及有關控股股東特定表現之貸款協議連同契約：

根據上市規則第13.17及13.18條之披露規定載列下列披露資料，內容有關本公司一項銀行貸款融通(本公司控股股東須確保本公司獲授銀行貸款融通)，以及要求本公司控股股東履行責任之若干契諾。

根據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訂立之貸款融通函件，內容有關期限為30個月之20,000,000港元貸款融通，倘Kong Fa擁有且抵押予工商國際以獲取信貸之若干本公司股份之市值20%低於未償還貸款結餘之110%，信貸服務將會終止。

於二零零六年十二月三十一日，Kong Fa已抵押596,052,085股每股面值0.10港元之本公司普通股，以確保取得貸款融通，而未償還貸款結餘為約7,060,000港元。相關信貸服務之進一步詳情載於財務報告附註27。

- b) 根據上市規則第13.13條向實體提供之墊款：

(i) 於二零零六年十二月三十一日，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股本權益作擔保。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，該貸款及應收累計利息依然未償還及已過期。因此，已就去年度應收累計利息作出約5,358,000港元之撥備。應收貸款結餘39,510,000港元佔本集團於二零零六年十二月三十一日之資產淨值約54%。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。

企業管治報告

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:(續)

- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，本集團應收北京天恒結欠款項約78,679,000港元，相當於出售江盛註冊股本中90.1%權益之應收代價淨額。此筆應收代價為無抵押及免息，並已於截至二零零六年十二月三十一日止年度全數計提撥備。

有關財務報告之責任

董事確認彼等編製本集團財務報告之責任，並已採納香港公認會計原則及按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(亦包括香港會計準則及詮釋)之規定及香港公司條例之披露規定而編製。於二零零六年十二月三十一日，董事並無獲悉任何重大不明朗之事件或狀況，可引起對本公司是否有能力作持續經營實體之重大疑問。因此，各董事已按照持續經營基準編製本公司之財務報告。本公司獨立核數師之報告責任載於第24至27頁之核數師報告書。

核數師酬金

於截至二零零六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380,000港元。

於回顧年度，本公司之外聘核數師並無向本公司提供非核數服務。

投資者關係及溝通

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

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，承諾貫徹執行有效及合理之內部監控制度，以保障股東權益及本集團資產。

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

獨立核數師報告書



陳葉馮會計師事務所有限公司

香港銅鑼灣
希慎道10號
新寧大廈20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

財務報告之報告

本核數師負責審核列載於第28頁至第147頁江山控股有限公司(「貴公司」)之綜合財務報告，包括於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表及 貴公司資產負債表，以及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的責任

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編製及真實而公平地呈列該等財務報告。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列綜合財務報告相關之內部監控，以使綜合財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理會計估算。

核數師的責任

本核數師的責任為根據本核數師之審核對該等財務報告作出意見。根據香港公司條例第141條，本報告僅向整體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上責任。

獨立核數師報告書

核數師的責任(續)

除下文所述本核數師的工作範圍所受限制外，本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及進行審核工作，以合理確保綜合財務報告是否存有任何重大錯誤陳述。然而，由於保留意見基準各段所述之事宜，本核數師無法取得充分足夠審核憑證，作為審核意見的基準。

不發表意見聲明之基準

(1) 範圍限制－影響期初結餘及比較數字之過往年度審核範圍限制

誠如日期為二零零七年七月五日之本核數師報告所詳述，本核數師對 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報告不發表意見，由於本核數師就當中所載若干事宜所獲憑證之限制可能會有重大影響，尤其是本核數師無法取得充份及適當憑證以令本核數師信納財務報告附註21所詳述之應收交易款項之減值及賬面值均公平呈列且並無重大誤導成份。假設本核數師取得充份及適當憑證而須就此可能作出任何必要調整，將會(i)對 貴公司及 貴集團於二零零五年十二月三十一日之資產淨值；及(ii) 貴集團於本年度及過往年度之虧損及現金流量以及於財務報告之相關披露事項產生重大影響。就過往年度上文所述項目之範圍限制，本核數師無法就於二零零六年一月一日結轉之結餘及比較數字是否已在該等財務報告中公平呈列而發表意見。

(2) 範圍限制－應收交易款項

誠如財務報告附註21所詳述，於二零零六年十二月三十一日， 貴集團之應收交易款項賬面值為零，經已扣除減值約83,517,000港元，並於過往年度計提。 貴公司董事認為，因未能就Pioneer Heritage Sdn. Bhd.及北京天恒房地產股份有限公司結欠之應收交易款項約7,609,000港元及75,908,000港元取得足夠資料供評估債務人之財力，故就二零零六年十二月三十一日之尚未償還應收交易款項計提減值約83,517,000港元實屬必要。因缺乏充份及適當之憑證，本核數師無法信納， 貴公司董事就應收交易款項計提之減值以及應收交易款項於二零零六年十二月三十一日之賬面值經已公平地呈列。

獨立核數師報告書

不發表意見聲明之基準(續)

(3) 有關持續經營基準之重大不明朗因素

在作出意見時，本核數師已考慮財務報告附註2(a)對編製財務報告所採用之持續經營基準是否已作充分披露。誠如財務報告附註2(a)所述，截至二零零六年十二月三十一日止年度，貴集團之權益持有人應佔綜合虧損為約12,663,000港元，貴集團於二零零六年十二月三十一日之流動負債超出其綜合流動資產約22,700,000港元，而貴公司於二零零六年十二月三十一日之流動負債超出其流動資產約49,056,000港元。財務報告均按持續經營基準編製，其有效性須視乎能否繼續持續獲利及正現金流量、向貴公司股東獲取持續財政支持、取得額外外來資金，以及就重訂貴集團債務之償還條款進行磋商之結果有利以確保具備足夠現金資源應付貴集團未來營運資金及財務需要而定。財務報告並不包括未能成功實施該等措施之情況下或需作出之任何調整。本核數師認為已就此等情況作出恰當之披露。然而，鑑於上述措施有關之重大不明朗因素可能會令貴集團持續經營業務之能力構成重大疑問，本核數師不發表意見。財務報告並不包括上述多項措施未能實施時可能作出之必要調整。對財務報告作出之任何調整可能會對貴集團於二零零六年十二月三十一日之財務狀況及貴公司或貴集團於截至該日止年度之虧損淨額及現金流量以及財務報告內之相關披露產生重大影響。此外，本核數師未能衡量假如該等財務報告不以持續經營準則編製所須作出之調整。

本核數師無法進行其他核數程序，以信納上文第(1)至(2)段所載事宜。

就第(1)至(2)段所載之事宜或屬必要之任何調整，對貴公司或貴集團於二零零六年十二月三十一日之財務狀況、貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量以及財務報告之相關披露事項會產生重大影響。

獨立核數師報告書

不發表意見聲明：就財務報告拒絕發表意見

基於(i)範圍限制對本核數師所獲提供上文第(1)至(2)段所載拒絕發表意見之各項事宜會造成影響，及(ii)有關持續經營基準之重大不明朗因素，本核數師未能就綜合財務報告是否根據香港財務報告準則真實公平反映 貴公司及 貴集團於二零零六年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至該日止年度之虧損及現金流量提出意見，而財務報告已根據香港公司條例之披露規定妥善編製。

根據香港公司條例第141(4)條及第141(6)條所要求之報告

僅就本核數師對範圍限制第(1)至(2)段之審核工作之限制而言：

- 本核數師未能取得進行核數工作所需之一切資料及解釋；及
- 本核數師未能確定賬冊及紀錄是否妥為保存。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零零七年九月十日

謝寶珠

執業證書編號P03024

綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	4	—	221
其他收入	5	40	614
已售物業成本		—	(102)
僱員費用	6(b)	(598)	(1,143)
折舊及攤銷		—	(40)
其他經營開支		(3,917)	(85,020)
撇銷物業發展		—	(2,080)
經營業務虧損		(4,475)	(87,550)
財務費用	6(a)	(4,549)	(4,360)
應佔聯營公司業績		(3,640)	(7,831)
除稅前虧損	6	(12,664)	(99,741)
稅項	7(a)	—	—
年內虧損		(12,664)	(99,741)
應佔：			
本公司股權持有人	10, 30(a)	(12,663)	(99,735)
少數股東權益	30(a)	(1)	(6)
年內虧損	30(a)	(12,664)	(99,741)
股息		—	—
每股虧損	11		
基本		(0.49)港仙	(3.89)港仙
攤薄		不適用	不適用

第35至第147頁之附註構成此等財務報告一部份。

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

(以港元列值)

	附註	二零零六年		二零零五年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業	13		—		—
— 物業、廠房及設備	14		—		—
預付土地租金	15		—		—
商譽	17		—		—
於聯營公司之權益	18		91,509		88,572
待售證券	19		6,537		6,537
			98,046		95,109
流動資產					
物業發展	22		—		—
預付土地租金	15		—		—
應收賬款及其他應收款項	23		396		414
應收貸款及利息	20		39,510		39,510
應收交易款項	21		—		2,771
已抵押存款	24		40		37
現金及現金等值項目	25		34		82
			39,980		42,814
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	26		29,451		25,398
銀行及其他借貸	27		33,169		30,404
財務租約承擔	28		12		19
應付稅款	29(a)		48		48
			62,680		55,869
流動負債淨額			(22,700)		(13,055)
總資產減流動負債			75,346		82,054
非流動負債					
銀行及其他借貸	27		1,800		1,800
資產淨值			73,546		80,254

綜合資產負債表(續)

於二零零六年十二月三十一日

(以港元列值)

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
股本及儲備	30(a)		
股本		256,116	256,116
儲備		(182,583)	(175,876)
本公司股權持有人應佔權益總額		73,533	80,240
少數股東權益		13	14
權益總額		73,546	80,254

董事會於二零零七年九月十日批准及授權刊發。

江立師

董事

陳志遠

董事

第35至第147頁之附註構成此等財務報告一部份。

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

(以港元列值)

	附註	二零零六年		二零零五年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14		—		—
於附屬公司之投資	16		78,555		84,639
			78,555		84,639
流動資產					
應收賬款及其他應收款項	23	47		83	
現金及現金等值項目	25	3		3	
		50		86	
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	26	19,716		17,281	
銀行及其他借貸	27	29,390		26,625	
		49,106		43,906	
流動負債淨額			(49,056)		(43,820)
資產淨值			29,499		40,819
股本及儲備					
	30(b)				
股本			256,116		256,116
儲備			(226,617)		(215,297)
權益總額			29,499		40,819

董事會於二零零七年九月十日批准及授權刊發。

江立師

董事

陳志遠

董事

第35至第147頁之附註構成此等財務報告一部份。

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

	本公司股權持有人應佔								少數 股東權益	總計 千港元
	資本							總計 千港元		
	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	特別儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元			
於二零零五年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	724	(433,271)	179,967	20	179,987
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(99,735)	(99,735)	(6)	(99,741)
換算海外實體財務報告之匯兌差額	-	-	-	-	-	8	-	8	-	8
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	732	(533,006)	80,240	14	80,254
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(12,663)	(12,663)	(1)	(12,664)
換算海外實體財務報告之匯兌差額	-	-	-	-	-	5,956	-	5,956	-	5,956
於二零零六年十二月三十一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	6,688	(545,669)	73,533	13	73,546

第35至第147頁之附註構成此等財務報告一部份。

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營業務			
除稅前虧損		(12,664)	(99,741)
經調整：			
折舊		—	33
攤銷預付土地租金		—	7
出售附屬公司之虧損，淨額		—	8
財務費用		4,549	4,360
分佔聯營公司業績		3,640	7,831
銀行利息收入		(1)	(9)
應收交易款項之減值虧損		—	75,908
撤銷物業發展		—	2,080
應收賬款之減值虧損		—	645
其他應收款項之減值虧損		179	1,344
營運資金變動前之經營虧損		(4,297)	(7,534)
物業發展減少		—	108
應收賬款及其他應收款項(增加)/減少		(144)	296
應收交易款項減少		2,771	—
應付賬款及其他應付款項增加		899	3,027
經營業務所用現金		(771)	(4,103)
已付稅款			
退還香港利得稅		—	62
經營業務所用現金淨額		(771)	(4,041)

綜合現金流量表(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資活動			
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	370
出售投資物業之所得款項		—	15,488
向聯營公司墊款		—	(192)
聯營公司還款		11	—
已收銀行利息		1	9
投資活動所得現金淨額		12	15,675
融資活動			
新增銀行及其他借貸之所得款項		3,935	4,771
償還銀行及其他借貸		(1,170)	(12,080)
融資租金付款中之資本部份		(7)	(2)
已付其他借貸費用		(2,051)	(1,563)
融資活動所得／(所用)現金淨額		707	(8,874)
現金及現金等值項目淨(減少)／增加		(52)	2,760
於一月一日之現金及現金等值項目		82	(2,678)
匯率變動之影響		4	—
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	25	34	82

第35至第147頁之附註構成此等財務報告一部份。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

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上午九時三十分起暫停在聯交所買賣。本公司註冊辦事處之地址於本年報「公司資料」一節披露。

本公司於及截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)以及本集團於聯營公司之權益。本公司為一間投資控股公司。其附屬公司從事以下業務：

- 物業投資及發展；及
- 提供金融服務

本集團之聯營公司主要從事物業發展業務。

2. 編製基準

(a) 與持續經營基準有關之重大不確定因素

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合虧損約12,663,000港元。於二零零六年十二月三十一日，本集團之綜合流動負債淨額約為22,700,000港元，而本公司之流動負債淨額則約為49,056,000港元。

本集團經歷財政困難，未能償還若干銀行及其他借貸。於二零零六年十二月三十一日，銀行及其他借貸約30,399,000港元及利息約8,207,000港元須按要求即時全數償還。多間銀行及債權人向本集團提出法律訴訟，追討本集團償還結欠債務。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

2. 編製基準(續)

(a) 與持續經營基準有關之重大不確定因素(續)

董事認為，本集團將可繼續持續經營，並有能力償還到期財務債項。鑑於本集團面對流動資金問題，故董事已採取下列措施以期改善本集團之整體財務及流動現金狀況，並維持本集團持續經營之現況：

(i) 取得可獲利及正現金流量之業務

董事繼續實施成本控制措施，節省營運經費及各項一般及行政開支，並積極尋求新投資及業務機會，希望藉此賺取利潤及維持正現金流量。

(ii) 取得本公司股東之持續財政支持

本公司一名主要股東Kong Sun Enterprise Sdn. Bhd.及本公司一名控股股東及控股公司Kong Fa Holding Limited已承諾向本集團提供持續之財政支持，以讓本集團目前或日後即使面對任何財政困難時仍可以持續經營之方式繼續其日常業務。

(iii) 獲取其他外部資金

董事正考慮多個方案，透過不同集資活動加強本集團之股本基礎。

(iv) 重新計劃債務之償還條款

本集團正積極與其銀行及債權人洽商重新訂定債務還款條款。然而，本集團亦正積極尋求其他資金來源，以防與現有銀行及債權人之洽商未能完全成功。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

2. 編製基準(續)

(a) 與持續經營基準有關之重大不確定因素(續)

董事認為，鑑於迄今所採納之所有措施及推行之所有安排，本集團將具備足夠現金資源應付日後營運資金及其他財務需求，故合理預期本集團將可繼續以符合商業原則的方式經營。因此，儘管本集團於二零零六年十二月三十一日之財務及流動資金狀況欠佳，董事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，將須作出調整，將資產按其可收回金額重列、為可能產生之其他負債作出撥備，以及分別將非流動資產及負債重新歸類為流動資產及負債。該等潛在調整之影響並未反映在財務報告中。

(b) 合規聲明

財務報告乃根據所有適用香港財務報告準則(該詞包括所有由香港會計師公會頒佈之適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)、香港一般公認會計原則及香港公司條例之規定編製。財務報告亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團採用之主要會計政策概述如下。

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，該等準則於本集團及本公司之當前會計期間首次生效或可供提早採納。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團就本年度及過往年度之財務報告所採用之會計政策發生重大變動。本集團並無應用於本會計年度尚未生效之任何新訂及經修訂準則或詮釋(見附註42)。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

2. 編製基準(續)

(c) 計量基準

編製財務報告所用之計量基準為歷史成本法，惟下述會計政策另有訂明者則除外。

(d) 功能及呈列貨幣

此等綜合財務報告以港元(同屬本集團之功能貨幣)呈列，港元金額經調整至最接近千位數。

(e) 使用估計及判斷

按香港財務報告準則之要求，在編製財務報告時，管理層須作判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策實施以及所申報之資產及負債、收入及支出等數額。有關估計及假設乃根據過往之經驗及管理層相信於該等情況下屬合理之多項因素而作出，而在未有其他資料來源之情況下，有關結果成為判斷資產及負債賬面值之基準。實際數字或會有別於估計數字。

本公司就有關估計及假設持續進行檢討。會計估計之修訂如僅影響當期，則有關會計估計修訂將於當期確認；如該項會計估計修訂影響當期及以後期間，則有關會計估計修訂將於當期及以後期間確認。

管理層就應用對財務報告有重大影響之香港財務報告準則作出之判斷，以及附帶對下一年度作出重大調整之重大風險之估計載於附註41。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策

(a) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司乃本集團控制之企業。當本集團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。於評估控制權時，已計及現時可予行使之潛在投票權。

於附屬公司之投資會自擁有控制權當日起於綜合財務報告內綜合入賬，直至不再擁有控制權當日為止。集團內公司間之結餘及交易，以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利，會於編製綜合財務報告時全數互相抵銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損，會以與未變現收益相同之方式互相抵銷，惟僅限於並無減值證據之情況。

少數股東權益指並非由本公司(不論直接或透過附屬公司間接)擁有之權益應佔附屬公司資產淨值之部份，就此而言，本集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須就該等權益承擔符合財務負債所界定之合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表之權益內與本公司股權持有人應佔權益分開列報。少數股東於本集團業績之權益，在綜合損益表內按年度總損益分配予少數股東權益與本公司股權持有人之形式列報。

倘若適用於少數股東之虧損超過少數股東於附屬公司權益之權益，則有關超出金額及任何適用於少數股東之其他虧損，會扣自本集團之權益，惟倘若少數股東有具有約束力之義務且能夠作出額外投資填補虧損則除外。倘若附屬公司其後錄得溢利，所有有關溢利會分配予本集團之權益，直至先前由本集團承擔之少數股東攤佔虧損已經收回為止。

來自少數股東權益持有人之貸款及該等持有人之其他合約責任均於綜合資產負債表內列示為財務負債，惟須視乎負債之性質而定。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(a) 附屬公司及少數股東權益(續)

於本公司之資產負債表中，附屬公司投資按成本減去減值虧損列值(見附註3(h))，除非有關投資分類為持作出售(或列入分類為持作出售之出售組別)，則作別論。

(b) 聯營公司

聯營公司指本集團或本公司可對其管理(包括參與財務及經營政策決定)具有重大影響力，但並無控制權或共同控制權之公司。

聯營公司投資根據權益法於綜合財務報告列賬，其初步按成本列賬，其後就本集團攤佔聯營公司資產淨值在收購後之變動作出調整，除非其分類為持作出售(或列入分類為持作出售之出售組別)，則作別論。綜合損益表包括本集團攤佔聯營公司於年內之收購後及除稅後業績，包括於年內確認有關聯營公司投資之任何商譽減值虧損(見附註3(c)及(h))。

當本集團攤佔之虧損超過其聯營公司權益時，本集團之權益將減至零，並且終止確認其他虧損；惟倘若本集團已負上法律或推定義務，或代聯營公司付款則除外。就此而言，本集團於聯營公司之權益是以根據權益法計算之投資賬面值，連同實質上構成本集團在聯營公司之投資淨額一部份之長期權益。

本集團與其聯營公司進行交易所產生之未變現損益會互相抵銷，其以本集團之聯營公司權益為限，惟倘若未變現虧損提供證據，表明所轉讓資產已經減值則除外，在該情況下，其會立即在損益表中確認。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(c) 商譽

商譽指企業合併成本或聯營公司投資超過本集團於被收購者之可辨認資產、負債及或然負債之淨公平值之權益之金額。

商譽按成本減累積減值虧損列值。商譽會分配至現金產生單位，並每年進行減值測試(見附註3(h))。就聯營公司而言，商譽之賬面值會包括在聯營公司權益之賬面值。

本集團於被收購者之可辨認資產、負債及或然負債之淨公平值之權益超出企業合併成本或聯營公司投資之金額，會立即在損益表中確認。

於年內出售現金產生單位或聯營公司時，任何應佔購入商譽之金額會計入出售損益中。

(d) 於債務及股本證券內之其他投資

本集團及本公司就債務及股本證券投資之政策(不包括於附屬公司及聯營公司之投資)如下：

於債務及股本證券內之投資起初按成本列賬，該成本為交易價格，除非可使用估值法(其變量僅包括自可資觀察之市場取得之數據)可靠估計公平值則另作別論。成本包括應佔交易成本，惟下文另有說明者除外。隨後該等投資視乎其分類按下列方式處理。

於持作交易用途之證券投資歸類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益表確認。公平值於每個結算日時重新計量，任何產生之盈虧於損益表內確認。

本集團及／或本公司有能力及意向持至到期之有期債務證券歸類為持至到期證券。持至到期證券按攤銷成本減減值虧損於資產負債表內列賬(見附註3(h))。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(d) 於債務及股本證券內之其他投資(續)

並無在活躍市場報價及公平值不可以可靠地計量之股本證券投資，於資產負債表內按成本減減值虧損列賬(見附註3(h))。

不屬於上述類別之證券投資歸類為待售證券。於每個結算日，公平值將予以重新計量，任何因此產生之盈虧直接於權益中確認，惟就貨幣項目如債務證券等而言，匯兌收益及虧損直接於損益表內確認。倘該等投資為計息，根據實際利率法計算之利息乃於損益表內確認。倘取消確認該等投資或予以減值(見附註3(h))，先於權益中直接確認之累積收益或虧損於損益表內確認。

該等投資於本集團承諾購買該等投資之日予以確認或於本集團承諾出售該等投資或到期之日取消確認。

(e) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇(見附註3(g))，以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。該等投資物業包括現時未能確定未來用途而持有之土地。

投資物業按公平值在資產負債表內列賬。因公平值變動產生或來自報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於損益表內確認。投資物業之租金收入按附註3(q)(i)所述列賬。

倘本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或用於資本增值目的時，該等權益按個別物業基準被歸類為及作為投資物業列賬。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租約持有列賬(見附註3(g))，並採用與根據融資租約租賃之其他投資物業相同之會計政策計算該等權益。租約付款按附註3(g)所述列賬。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(f) 其他物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損於資產負債表內列賬(見附註3(h)):

- 持作自用而建於租賃土地上之樓宇，而樓宇公平值在租賃開始時可與租賃土地之公平值分開計量(見附註3(g)); 及
- 其他廠房及設備項目。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之盈虧，以出售所得款項淨額與項目之賬面值之差額釐定，並於報廢或出售當日在損益表內確認。

物業、廠房及設備項目於以下之估計可使用年內以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)以計算折舊:

- 位於租賃土地樓宇按租約剩餘年期與其估計可使用年期(即不超過25年)兩者中之較短者計算折舊。
- 租賃物業裝修 按租約剩餘年期與其估計可使用年期兩者中之較短者
- 辦公室傢俬及設備 3 – 6年
- 汽車 4 – 5年

當物業、廠房及設備項目之不同部份有不同可使用年期時，項目之成本在不同部份之間按合理基準分配，各部份分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(g) 租賃資產

倘本集團決定於協定期限內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串款項之安排，包括一項交易或一連串交易之該項安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容之實質評估而作出，而不論該項安排是否採取租賃之法律形式。

(i) 出租予本集團之資產分類

本集團根據租約持有之資產，而其中絕大部份風險及擁有權利益均轉移至本集團之租約乃分類為根據融資租約持有之資產。不會向本集團轉移絕大部份風險及擁有權利益之租約乃分類為經營租約，惟以下例外：

- 以經營租約持有之物業倘能符合投資物業之定義，可按個別物業基準分類為投資物業。倘分類為投資物業，猶如融資租約一般入賬(見附註3(e))；及
- 就根據經營租約持作自用之土地而言，如其公平值不能夠與訂立租約時已建於其上之建築物之公平值分開計量，將當作根據融資租約持有者入賬，惟如有關建築物亦是根據經營租約確實持有則除外。就此而言，訂立租約之時指本集團首次訂立租約之時，或自前度承租人接收之時。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(g) 租賃資產(續)

(ii) 根據融資租約購入之資產

倘屬本集團根據融資租約獲得資產使用權之情況，則將相當於租賃資產公平值或該資產之最低租賃付款金額現值(如為較低者)列作固定資產，而相應負債(已扣除財務費用)則列為融資租約承擔。折舊乃於相關租賃期或資產之可使用年期(倘本集團很可能取得資產之所有權)內計提，撇銷資產之成本。有關可使用年期載列於附註3(f)。減值虧損按照附註3(h)所述之會計政策入賬。租賃付款內含之財務費用於租賃期內計入損益表內，使每個會計期間之承擔負債餘額之比率大致相同。或然租金乃於其產生之會計期間於損益表中扣除。

(iii) 經營租約支出

倘屬本集團根據經營租約持有資產使用權之情況，則根據租約作出之付款會在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額方式計入損益表；惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲租賃減免在損益表確認為總租賃付款淨額之一部份。或然租金在其產生之會計期間內從損益表扣除。

收購根據經營租約所持土地之成本將於租賃期間按直線法攤銷，惟若該物業已列為投資物業(見附註3(e))或持作發展以供出售者(見附註3(i))則除外。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(h) 資產減值

(i) 債務及股本證券投資以及其他應收款項之減值

按成本值或攤銷成本列賬或已被分類為待售證券之債務及股本證券投資以及其他流動與非流動應收款項會於各個結算日進行檢討，以判斷有否存在客觀減值證據。倘存在任何上述證據，則會釐定及確認減值虧損如下：

- 就非上市股本證券而言，減值虧損按金融資產之賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率貼現(如貼現影響重大)估計之未來現金流量之差額計算。股本證券之減值虧損不予撥回。
- 就按攤銷成本列賬之應收賬款、其他流動應收款項及其他金融資產而言，減值虧損按資產之賬面值與按金融資產最初之實際利率(即此等資產最初確認時計算所得之實際利率)(如貼現影響重大)估計之未來現金流量現值之差額計算。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，有關減值虧損會撥回損益表。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過其在過往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(h) 資產減值(續)

(i) 債務及股本證券投資及其他應收款項之減值(續)

- 就待售證券而言，早前直接於權益內確認之任何累計虧損須從權益內轉回，並在損益表內確認。在損益表內確認之累計虧損金額為收購成本(已扣除任何本金還款及攤銷)與現行公平值兩者之差額，減去早前已在損益表內就該資產確認之任何減值虧損。

已於損益表確認之待售股本證券減值虧損並不能撥回損益表。其後該資產公平值之任何增加須直接在權益內確認。

倘公平值之其後增幅客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則撥回可出售債務證券之減值虧損。於此等情況下撥回之減值虧損於損益表確認。

(ii) 其他資產之減值

本集團於各結算日檢討內外資料來源，以識別以下資產可能出現減值或(商譽除外)原先已確認之減值虧損不再存在或可能有所減少之跡象：

- 物業、廠房及設備；
- 土地租賃預付款項；
- 於附屬公司及聯營公司之投資(該等分類為持作銷售(或計入分類為持作銷售之出售類別)除外)；及
- 商譽。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(h) 資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值(續)

倘出現任何有關跡象，則會估計資產之可收回數額。此外，就商譽而言，不論有否跡象顯示減值，均會每年估計可收回數額。

— 計算可收回數額

資產之可收回數額以其售價淨額及使用價值兩者中之較高數額為準。於評估使用價值時，使用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至其現值，該折現率反映市場當時評估之貨幣時間價值及該資產之獨有風險。倘資產產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最細資產類別(即現金產生單位)釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產或所屬現金產生單位之賬面值高於其可收回數額時，便會於損益表中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損會首先分配予減少已分配至該現金產生單位(或該組單位)之任何商譽之賬面值，然後按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公平值減去出售成本後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用作釐定可收回數額之估計出現有利變動，則須撥回減值虧損。商譽之減值虧損不會撥回。

減值虧損撥回僅限於該資產並未計算過往年度所確認之減值虧損時之賬面值。減值虧損撥回之數額於確認有關撥回之年度計入損益表內。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(i) 物業發展

物業發展活動按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本及可變現淨值按下列方法釐定：

— 發展中待售物業

發展中待售物業之成本包括明確指定之成本，包括土地收購成本、總發展成本、材料及供應品、工資及其他直接開支、適當比例之企業一般管理費用及資本化借貸成本(見附註3(s))。可變現淨值指估計售價減估計竣工成本及將於出售物業時產生之成本。

— 已竣工待售物業

倘若已竣工物業由本集團開發，成本按未出售物業佔該發展項目之總發展成本釐定。可變現淨值指根據現行市況，經參考管理層估計而釐定之估計售價減將於出售物業時產生之成本釐定。

已竣工待售物業之成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨遷至現有地點及條件所產生之其他成本。

(j) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項先按公平值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬(見附註3(h))；惟倘應收款項為給予關連人士而無固定還款期之免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬(見附註3(h))。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(k) 附息借款

附息借款按公平值減應佔交易成本初步確認。初步確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值之任何差異，均以實際利息法於借款期內連同任何應付利息及費用在損益表中確認。

(l) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項按公平值初步確認。除根據附註3(p)(i)計量之財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現影響非屬重大，則按成本列賬。

(m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換為已知數額現金之短期高度流通投資，有關投資所承受價值風險輕微，一般於購入後三個月內到期。銀行透支須按要求償還構成本集團現金管理之一部份，就綜合現金流量報表而言，亦記作現金及現金等值項目之組成部份。

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款計劃之供款

薪金、年度獎金、有薪年假、定額供款計劃之供款及各項非貨幣福利之成本，均在本集團僱員提供相關服務之年度內累計。倘延遲支付或結算會構成重大影響，則上述數額須按現值列賬。

(ii) 定額供款計劃之供款

根據香港強制性公積金計劃條例需要支付之強制性公積金及新加坡及馬來西亞當局所營辦之強制性中央退休金計劃之供款於發生時在損益表中確認為費用。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(n) 僱員福利(續)

(iii) 終止僱傭福利

終止僱傭福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

(o) 所得稅

本年度所得稅包括即期所得稅及遞延稅項資產及負債之變動。即期所得稅及遞延稅項資產及負債之變動均於損益表中確認，而直接於權益中確認之相關項目，則在權益中確認。

即期所得稅是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應繳稅金之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異乃指資產及負債之財務報告賬面值與這些資產及負債之稅基之差異。遞延稅項資產亦可由未利用可抵扣虧損及未利用稅款抵減產生。

除了若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(僅限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利)均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因轉回目前存在之應課稅暫時差異而產生之數額；惟該等轉回之差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回之同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉之期間內轉回。在決定目前存在之應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回之同一期間內轉回。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(o) 所得稅(續)

不確認為遞延稅項資產及負債之暫時差異產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減之商譽；不影響會計或應課稅溢利之資產或負債之初步確認(如屬業務合併之一部份則除外)；以及投資附屬公司有關之暫時差異有關之暫時差異(如屬應稅差異，僅限於本集團可以控制轉回之時間，而且在可預見之將來不大可能轉回之暫時差異；或如屬可抵扣差異，則僅限於很可能在將來轉回之差異)。

遞延所得稅額乃按照資產與負債賬面金額之預期實現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效之稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

本集團會在每個結算日評估遞延稅項資產之賬面值。倘預期不再可能獲得足夠應課稅溢利以利用相關稅務利益，該遞延稅項資產之賬面值便會調低；惟倘若日後又可能獲得足夠應課稅溢利，有關減額便會轉回。

因分派股息而產生之額外所得稅，於確認支付有關股息之負債時確認入賬。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(o) 所得稅(續)

即期及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。即期及遞延稅項資產僅會在本公司或本集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附帶條件之情況下，方可分別抵銷即期及遞延稅項負債：

- 即期稅項資產及負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債：該等資產及負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同應稅實體，該等實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回之每個未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(p) 發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 發出之財務擔保

財務擔保指須由簽發者(即擔保人)預備特別款項去補償擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務文據之條款於到期日償付貸款之損失之合約。

倘本集團發出財務擔保而金額龐大，則擔保之公平值(即交易價格，除非可以其他方式可靠地估計公平值)初始於應付賬款及其他應付款項內確認為遞延收入。倘就簽發擔保收取或應收交易款項，則代價根據本集團適用於該類別資產之政策確認。倘並無收取或應收交易款項，則於初始確認任何遞延收入時在損益表內確認即時開支。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(p) 發出之財務擔保、撥備及或然負債(續)

(i) 發出之財務擔保(續)

初始確認為遞延收入之擔保金額於擔保期內在損益表中攤銷確認為來自發出財務擔保之收入。此外，倘若及當(i)擔保之持有人根據擔保要求本集團履行責任；及(ii)向本集團索償之金額超出當時就該擔保在應付賬款及其他應付款項內列賬之金額(即初始確認金額)減累計攤銷後之餘額，將根據附註3(p)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事項而負有法律或推定負債，並可能致使經濟利益流出以清還負債，並能可靠估計負債金額時，方對時間或金額不確定之其他債務之撥備予以確認。倘金額之時間價值為重要因素，則撥備之金額乃按預期用於清還該負債之支出之現有價值列賬。

倘不大可能會致使經濟利益流出，或負債金額無法可靠估計，則負債乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之負債(即該負債是否存在將僅取決於日後是否會發生一宗或多宗事件之負債)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(q) 收入確認

收入乃於本集團有可能獲得經濟利益及當收益能可靠地計算時，按下列基準確認入損益表：

(i) 經營租約之租金收入

經營租約之租金收入在租賃期所涵蓋的期間內，以等額在損益表確認，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。獲批激勵措施均在損益表中確認為應收租約淨付款總額之組成部份，或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

(ii) 銷售物業

已竣工物業之銷售收入乃於簽訂買賣協議時確認。

預售發展中物業之收入則按二零零五年一月一日前訂立之協議中有關物業之建築完成比率、預售物業之付款方式及其他適用之或然預備作參考，而完成方式則根據香港會計師公會頒佈之香港詮釋第3號「收入－銷售發展物業之完成前合約」於二零零五年一月一日或之後訂立之協議採納。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利息法於應計時確認。

(r) 外幣換算

本年度外幣交易按交易日當日之匯率折算。以外幣為單位之貨幣性資產及負債按結算日當日之匯率折算。匯兌盈虧則計入損益表內確認。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(r) 外幣換算(續)

以歷史成本列賬但以外幣為單位之非貨幣性資產及負債按交易日當日之匯率折算。以公平值列賬之非貨幣性資產及負債按釐定其公平值當日之匯率折算。

海外業務之業績是按照貼近交易日當日之匯率折算為港元。資產負債表項目(包括二零零五年一月一日或之後購入之海外業務在綜合賬目時所產生之商譽)以結算日當日之匯率折算。所得匯兌差額會直接於權益內作獨立確認。就二零零五年一月一日之前購入之海外業務在綜合賬目時所產生之商譽，以在購入該海外業務當日之匯率作折算。

出售時於損益表內計算之海外業務包括該業務所確認於權益內之累積匯兌差額。

(s) 借貸成本

借貸成本於產生期間之損益表內列支，惟由於直接歸於收購、興建或製造該項需要相當長一段時間，方能帶至可作擬定用途或出售之資產而已撥充資本之金額除外。

屬於合資格資產成本一部份之借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必需之準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需之絕大部份準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(t) 關連方

就此等財務報告而言，一方可視為本集團之關連方，倘：

- (i) 該方能夠透過一家或多家中介機構，直接或間接控制本集團或對本集團之財務及經營決策有重大影響，或可共同控制本集團；
- (ii) 本集團與該方受共同控制；
- (iii) 該方為本集團之聯繫人士或本集團為合營方之合營公司；
- (iv) 該方為本集團或本集團母公司主要管理人員之成員，或有關人士之近親家族成員，或為受有關人士控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該方為於第(i)段所述人士之近親家族成員或為受有關人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該方為就本集團僱員或屬於本集團關連方之任何實體之僱員利益而設之受僱後福利計劃。

有關人士之近親家族成員為預期於買賣實體時將影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

(u) 分類申報

分類指本集團之明顯組成部份，負責提供產品或服務(業務分類)，或於特定經濟環境提供產品或服務(地域分類)，各分類之風險和回報均有別於其他分類。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

3. 主要會計政策(續)

(u) 分類申報(續)

根據本集團之內部財務報告制度，本集團選定以業務分類資料為財務報告之主要申報形式，而地域分類為次要申報形式。

分類收入、開支、業績、資產及負債包括直接歸屬於分類之項目，以及可合理分配至該分類之項目。例如，分類資產可能包括存貨、應收賬款及物業、廠房及設備。分類收入、開支、資產及負債於集團內公司間結餘及交易作為綜合賬目過程中之一部份而互相抵銷釐定，惟有關集團內公司間結餘及交易為同一分類內之集團實體之間者除外。分類間之定價乃按提供予其他外界人士之相若條款釐定。

分類資本開支為期內收購分類資產(有形及無形)之總成本，而有關資產預期會使用超過一個期間。

未分配項目主要包括金融及公司資產、計息貸款、借貸、稅項結餘，以及公司與財務費用。

4. 營業額

本集團之主要業務為物業投資及發展以及提供金融服務。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

4. 營業額(續)

營業額包括總租金收入及出售物業所得收入。年內於營業額中確認為各大類收入金額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
來自投資物業之總租金收入	—	119
已售物業所得收入總額	—	102
	—	221

5. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行利息收入	1	9
雜項	39	605
	40	614

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

6. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
(a) 財務費用		
須於五年內悉數償還之銀行墊款及其他借貸利息	4,548	4,358
融資租約項下責任之財務開支	1	1
其他借貸成本	—	1
借貸成本總額	4,549	4,360
(b) 僱員費用(包括董事酬金)		
定額供款退休計劃之供款	11	29
薪金、工資及其他福利	587	1,114
	598	1,143
(c) 其他項目		
預付土地租金攤銷	—	7
物業、廠房及設備折舊	—	33
核數師薪酬	380	453
經營租約費用：最低租約付款	223	235
出售一附屬公司之虧損*	—	8
減值虧損		
— 應收代價*		
附屬公司(附註21(a)及(b))	—	68,256
短期投資(附註21(c))	—	7,652
	—	75,908
— 應收賬款*(附註23(a))	—	645
— 其他應收款項*(附註23(b))	179	1,344
物業發展成本(附註22(d))	—	2,182
外匯虧損淨額*	—	305
投資物業租金收入減直接開支零 (二零零五年：67,000港元)	—	(52)

* 該等項目列入綜合損益表所披露之「其他經營開支」

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

7. 列入綜合損益表之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項指：

由於本集團於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度概無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於海外附屬公司於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度概無在其司法權區錄得估計應課稅溢利，故並無就海外稅項作出撥備。

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與會計虧損之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前虧損	(12,664)	(99,741)
按適用稅率17.5%計算之除稅前虧損名義稅項	(2,216)	(17,455)
毋須課稅收入之稅務影響	(1)	(64)
不可扣稅開支之稅務影響	1,585	16,728
未獲確認稅項虧損之稅務影響	714	1,973
其他司法權區採用不同稅率之影響	(82)	(541)
其他	—	(641)
實際稅項開支	—	—

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

8. 董事酬金

根據香港公司條例第161條，董事酬金披露如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休計劃供款 千港元	二零零六年 總額 千港元
執行董事：				
江立師	-	-	-	-
江立哲(於二零零七年二月十五日辭任)	-	-	-	-
江祿欽(於二零零七年二月十五日辭任)	-	-	-	-
湛耀強(於二零零六年六月二十日獲委任 並於二零零七年四月二十日辭任)	70	-	-	70
獨立非執行董事：				
古宣輝(於二零零六年二月二十三日辭任)	15	-	-	15
葉漫天(於二零零六年十月十七日辭任)	100	-	-	100
冼偉超(於二零零六年三月二十四日辭任)	30	-	-	30
陳釗洪(於二零零六年六月九日獲委任)	58	-	-	58
盧達成(於二零零六年六月九日獲委任並於二零零七年五月九日辭任)	49	-	-	49
	322	-	-	322

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

8. 董事酬金(續)

截至二零零五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	退休計劃供款 千港元	二零零五年 總額 千港元
執行董事：				
江立師	160	-	-	160
江立哲	-	-	-	-
江祿欽	-	-	-	-
獨立非執行董事：				
費昌厚(於二零零五年四月三日辭世)	-	-	-	-
古宣輝	90	-	-	90
葉漫天	75	-	-	75
冼偉超	75	-	-	75
陳誠開(於二零零五年五月十五日辭任)	74	-	-	74
	474	-	-	474

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團概無向任何董事支付酬金，作為加盟本公司或加盟本公司後之獎勵金，或作為離職補償。於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

9. 薪酬最高之人士

五位薪酬最高之人士中，四位(二零零五年：三位)為董事，彼等之薪酬詳情載於附註8，其餘一位(二零零五年：兩位)人士之薪酬總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他酬金	265	756
退休計劃供款	11	19
	276	775

一位(二零零五年：兩位)薪酬最高之人士之薪酬範圍如下：

	二零零六年 人數	二零零五年 人數
0-1,000,000港元	1	2

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之人士支付酬金，作為加盟本集團或加盟本集團後之獎勵金，或作為離職補償。

10. 本公司股權持有人應佔虧損

本公司股權持有人應佔綜合虧損包括本公司財務報告內處理(附註30(b))之虧損11,320,000港元(二零零五年：虧損135,453,000港元)。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

11. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股虧損乃按本年度本公司股權持有人應佔虧損12,663,000港元(二零零五年：99,735,000港元)及2,561,167,000股(二零零五年：2,561,167,000股)已發行普通股之加權平均股數計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於在截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度內並無攤薄潛在普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

12. 分類申報

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

業務分類

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

12. 分類申報(續)

業務分類(續)

	物業投資及發展		金融服務		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收入						
來自外界客戶之收入	-	221	-	-	-	221
來自外界客戶之其他收入	-	605	-	-	-	605
總計	-	826	-	-	-	826
分類業績	(825)	(14,724)	-	-	(825)	(14,724)
銀行利息收入					1	9
未分配公司經營收入					39	-
未分配公司經營開支					(3,690)	(72,835)
經營業務虧損					(4,475)	(87,550)
財務費用					(4,549)	(4,360)
應佔聯營公司業績	(3,640)	(7,831)	-	-	(3,640)	(7,831)
除稅前虧損					(12,664)	(99,741)
稅項					-	-
年內虧損					(12,664)	(99,741)

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

12. 分類申報(續)

業務分類(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業投資及發展		金融服務		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產及負債						
分類資產	6,600	9,416	39,512	39,512	46,112	48,928
於聯營公司之權益	91,509	88,572	–	–	91,509	88,572
	98,109	97,988	39,512	39,512	137,621	137,500
未分配公司資產					405	423
總資產					138,026	137,923
分類負債	10,243	6,085	19	19	10,262	6,104
未分配公司負債					54,218	51,565
總負債					64,480	57,669
其他資料						
物業、廠房及設備折舊	–	33	–	–	–	33
預付土地租金攤銷	–	7	–	–	–	7
減值：						
—應收賬款	–	645	–	–	–	645
—其他應收款項	179	1,344	–	–	179	1,344
—應收代價	–	75,908	–	–	–	75,908

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

12. 分類申報(續)

業務分類(續)

附註：

- (a) 未分配公司資產主要指其他應收款項、預付款及按金、現金及銀行存款，該等款項由本集團各公司分佔及不能分配至特別分類。
- (b) 未分配公司負債主要指應計費用、其他應付款項、應付利息及銀行及其他借貸，該等款項由本集團各公司分佔及不能分配至特別分類。

地域分類

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

	香港		馬來西亞		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
來自外界客戶之收入	-	119	-	102	-	221
分類資產	32,447	49,249	105,579	88,674	138,026	137,923
分類負債	54,402	49,023	10,078	8,646	64,480	57,669
年內產生之資本開支	-	-	-	-	-	-

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

13. 投資物業

估值	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	—	15,666
出售一附屬公司	—	(178)
出售	—	(15,488)
於十二月三十一日	—	—

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

14. 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	持作自用 之樓宇 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	固定 資產總額 千港元
成本					
於二零零五年一月一日	267	60	1,763	150	2,240
出售一附屬公司	(267)	-	-	-	(267)
出售	-	(60)	(1,763)	(150)	(1,973)
於二零零五年十二月三十一日、 二零零六年一月一日及 二零零六年十二月三十一日					
	-	-	-	-	-
累積攤銷及折舊					
於二零零五年一月一日	139	53	1,743	150	2,085
年內扣除	6	7	20	-	33
出售一附屬公司	(145)	-	-	-	(145)
出售撥回	-	(60)	(1,763)	(150)	(1,973)
於二零零五年十二月三十一日、 二零零六年一月一日及 二零零六年十二月三十一日					
	-	-	-	-	-
賬面淨值					
於二零零六年十二月三十一日	-	-	-	-	-
於二零零五年十二月三十一日					
	-	-	-	-	-

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

14. 物業、廠房及設備(續)

(b) 本公司

	辦公室傢具及設備	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
成本		
於一月一日	—	8
出售	—	(8)
於十二月三十一日	—	—
累積折舊		
於一月一日	—	8
出售撥回	—	(8)
於十二月三十一日	—	—
賬面淨值		
於十二月三十一日	—	—

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

15. 預付土地租金

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之賬面淨值	—	255
出售	—	(248)
年內攤銷	—	(7)
於十二月三十一日之賬面淨值	—	—

16. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，成本值	5,000	5,000
減：減值虧損	(5,000)	(5,000)
	—	—
應收附屬公司欠款	618,187	620,566
減：減值虧損	(522,497)	(518,788)
	95,690	101,778
應付附屬公司之款項	(17,135)	(17,139)
	78,555	84,639

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

16. 於附屬公司之投資(續)

(a) 應收／應付附屬公司之款項

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

(b) 於附屬公司之投資減值

鑑於未能確定尚未償還餘額能否收回，附屬公司持續虧損及經營表現欠佳，而附屬公司並無財政能力向本公司還款，董事議決下列事項作出減值實屬恰當：

- (i) 於一家附屬公司和山證券有限公司(「和山」)之投資成本5,000,000港元(二零零五年：5,000,000港元)。和山之主要資產為投資於(i)從事證券經紀及投資業務(於二零零四年已呈報為已終止業務)之聯營公司高富民証券有限公司，及(ii)一家自二零零一年被和山收購起持續虧損並於二零零六年暫停營業之附屬公司Dual Aim Sdn. Bhd.。經考慮和山及其投資之經營表現欠佳後，董事認為，和山對本公司並無任何價值，於和山之投資賬面值已悉數撇銷至零；及
- (ii) 於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，應收附屬公司欠款為522,497,000港元(二零零五年：518,788,000港元)。進一步詳情載於附註16(c)(i)及(ii)。

用作釐定減值虧損之於附屬公司投資之可收回款項乃其使用價值，並採用折現現金流釐定。所用之折現率為26.4%，乃經參考本集團於結算日之借貸利率後釐定。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

16. 於附屬公司之投資(續)

(c) 應收附屬公司欠款之減值虧損之撥備變動分析如下：

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	518,788	418,929
年內支出	3,709	99,859
於十二月三十一日	522,497	518,788

於二零零六年十二月三十一日，按業務分類於附屬公司投資之減值虧損撥備如下：

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業投資及發展	307,345	303,699
金融服務	203,564	203,564
證券經紀及投資 [#]	2,385	2,385
買賣電腦產品及辦公室設備 [*]	7,473	7,413
資訊科技 [*]	1,730	1,727
	11,588	11,525
	522,497	518,788

[#] 於二零零四年呈報為已終止經營業務

^{*} 於二零零三年呈報為已終止經營業務

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

16. 於附屬公司之投資(續)

(c) 應收附屬公司欠款之減值虧損之撥備變動分析如下:(續)

- (i) 有關從事物業投資及發展業務以及金融服務業務之附屬公司之減值虧損撥備：

於二零零六年，由於競爭激烈，故從事物業投資及發展業務以及金融服務業務之附屬公司之經營表現欠佳。董事認為，儘管附屬公司繼續營業，惟由於附屬公司陷於財政困難及持續虧損，故未能確定附屬公司能否於可見將來產生充足之現金流。董事議定就應收從事物業投資及發展業務以及金融服務業務之附屬公司之款項分別作出約307,345,000港元(二零零五年：303,699,000港元)及203,564,000港元(二零零五年：203,564,000港元)之撥備實屬恰當。

- (ii) 有關於二零零三年及二零零四年已終止營業之附屬公司之減值虧損撥備：

買賣電腦產品及辦公室設備業務以及資訊科技業務已於二零零三年終止，而證券經紀及投資業務已於二零零四年終止。因此，於從事此等業務之附屬公司終止業務時，該等附屬公司亦已停業。鑑於未能確定應收該等已停業附屬公司之款項能否收回，而該等附屬公司已不再產生充足之現金流，以於可見將來向本公司還款，故董事認為，就應收附屬公司欠款合共約11,588,000港元(二零零五年：11,525,000港元)作出悉數減值實屬恰當。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

16. 於附屬公司之投資(續)

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

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及 繳足股本之詳情	所有權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
百利餅乾有限公司	香港	15,120股每股 面值100港元	94.45%	-	94.45%	暫無業務
博越投資有限公司(「博越」)	香港	2股每股面值1港元	100%	-	100%	投資控股
Bestwick Limited	香港	2股每股面值1港元	100%	100%	-	投資控股
Dual Aim Management Sdn. Bhd.	馬來西亞	3股每股面值1馬元	100%	-	100%	提供管理服務
Dual Aim Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股每股面值1馬元	100%	-	100%	物業發展
Healthy Profit Enterprises Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100%	-	100%	投資控股
華僑建業有限公司(「華僑」)	香港	650,000股每股面值1港元	100%	-	100%	投資控股
Jiang Sun Group Pte. Limited *	新加坡	2股每股面值1坡元	100%	-	100%	暫無業務
江山(中國)投資有限公司	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100%	100%	-	投資控股
江山工業有限公司	香港	2股每股面值1港元	100%	-	100%	暫無業務
江山資源有限公司(「江山資源」)	香港	2股每股面值1港元	100%	-	100%	暫無業務

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

16. 於附屬公司之投資(續)

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

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及 繳足股本之詳情	所有權益比例			主要業務
			本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
江山科技有限公司	香港	2股每股面值1港元	100%	-	100%	投資控股
霸實香港有限公司(「霸實香港」)	香港	2股每股面值1港元	100%	100%	-	投資控股
霸實投資有限公司	香港	2股每股面值1美元	100%	100%	-	提供貸款融資服務
和山證券有限公司	香港	5,000,000股每股 面值1港元	100%	100%	-	投資控股
思宏智能科技有限公司	香港	2股每股面值1港元	54%	-	54%	投資控股
思宏(控股)有限公司 (「思宏控股」)	英屬處女群島	1,111股每股面值1美元	54%	-	54%	投資控股
思宏科技有限公司(「思宏科技」)	香港	2股每股面值1港元	54%	-	54%	暫無業務

* 非經由陳葉馮會計師事務所有限公司審核之公司。非經由陳葉馮會計師事務所有限公司審核之附屬公司之財務報告反映總資產淨值及總營業額，分別構成其相關綜合總額約5%及0%。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

17. 商譽

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
成本		
於一月一日及十二月三十一日	9,929	9,929
累積減值虧損		
於一月一日及十二月三十一日	9,929	9,929
賬面值		
於十二月三十一日	-	-

18. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應佔資產淨值	76,941	74,004
收購United Victoria之商譽	14,568	14,568
	91,509	88,572

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

18. 於聯營公司之權益(續)

(a) 下表僅載列聯營公司之詳情，所有聯營公司乃非上市公司實體，且對本集團之業績或資產具有重大影響：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本之詳情	所有權益比例			主要業務
				本集團 之實際權益	由本公司 持有	由附屬 公司持有	
United Victoria Sdn. Bhd. (「United Victoria」)*	註冊成立	馬來西亞	800,000股普通股 每股面值1馬元	50%	-	50%	投資控股
Aset Nusantara Development Sdn. Bhd. (「Aset Nusantara」)*	註冊成立	馬來西亞	250,000股普通股 每股面值1馬元	21%	-	42%	物業發展

* 非經由陳葉馮會計師事務所有限公司審核之公司。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

18. 於聯營公司之權益(續)

(b) 收購United Victoria之商譽

商譽之結餘乃與收購United Victoria (其持有Aset Nusantara 42%股權)相關連。Aset Nusantara之主要資產指其於馬來西亞之土地使用權，其賬面值於二零零六年十二月三十一日約為755,753,000港元(二零零五年：702,507,000港元)。於二零零六年，董事就商譽之可收回金額進行評估且並無就商譽作出減值撥備。由於董事並未議決本集團是否將根據其擴展計劃分配充裕資源以為該等聯營公司集資及開展業務發展，有關商譽之可收回金額乃經參考公平值減銷售成本而釐定。根據獨立專業估值師所估測之價值，董事認為，Aset Nusantara於二零零六年十二月三十一日之土地使用權之公平值為約880,000,000港元(二零零五年：875,260,000港元)，從而導致未確認增值約124,247,000港元(二零零五年：172,753,000港元)(其並無於附註18(d)所披露之財務資料反映)。因此，董事認為，於聯營公司利息之可收回金額高於於聯營公司利息之賬面值，而儘管聯營公司之經營表現每況愈下，商譽之減值虧損並不被視為必要。Aset Nusantara之土地使用權由馬來西亞獨立估值師及註冊估值師Raja Hamzah & Associates按照公開市場基準進行估值。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

18. 於聯營公司之權益(續)

(c) United Victoria之財務資料概要乃按財務報告而編製，並結合與本集團財務資料相關連之會計政策而調整，載列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產	–	25,477
流動負債	(10,518)	(33,228)
資本	(10,518)	(7,751)
營業額	–	–
年內虧損	(2,178)	(9,044)

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

18. 於聯營公司之權益(續)

(d) Aset Nusantara之財務資料概要乃按財務報告而編製，並結合與本集團財務資料相關連之會計政策而調整，載列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產		
非流動資產	40	53
流動資產	798,917	741,259
	798,957	741,312
負債		
流動負債	(166,522)	(133,620)
非流動負債	(180,200)	(176,029)
	(346,722)	(309,649)
資本	452,235	431,663
營業額	—	6,801
年內虧損	(12,148)	(15,755)

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

18. 於聯營公司之權益(續)

(d) **Aset Nusantara**之財務資料概要乃按財務報告而編製，並結合與本集團財務資料相關連之會計政策而調整，載列如下：(續)

Aset Nusantara陷入財政困境，未能履約償還若干銀行貸款。於二零零六年十二月三十一日之銀行貸款10,896,000港元及於財務報告獲准刊發當日之銀行貸款約32,899,000港元，須按要求即時全數償還。

Aset Nusantara正與銀行磋商，以期重新安排債務之還款期。

此外，**Aset Nusantara**於二零零六年十二月三十一日之尚未了結訴訟如下：

(i) **Aset Nusantara**之服務供應商

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

於二零零七年一月十二日，債權人接獲未能令**Aset Nusantara**清盤之裁決。於二零零七年九月三日，服務供應商與**Aset Nusantara**達成協議，據此，**Aset Nusantara**同意向債權人以六個月分期支付總額約42,000港元，包括尚未償還服務費約40,000港元、利息約1,000港元及訴訟費約1,000港元。**Aset Nusantara**之財務報告內已作出約42,000港元之全數撥備。

(ii) **Aset Nusantara**之材料供應商

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

18. 於聯營公司之權益(續)

(d) **Aset Nusantara**之財務資料概要乃按財務報告而編製，並結合與本集團財務資料相關連之會計政策而調整，載列如下：(續)

(ii) **Aset Nusantara**之材料供應商(續)

於二零零七年九月，該材料供應商與**Aset Nusantara**達成協議，據此，**Aset Nusantara**同意自二零零七年九月起向材料供應商以五個月分期支付尚未償還款項餘額約50,000港元。**Aset Nusantara**之財務報告內已作出約50,000港元之全數撥備。

(iii) **Aset Nusantara**之客戶

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

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

於二零零六年十二月三十一日後，客戶及**Aset Nusantara**就付款安排達成共識。截至批准財務報告日期止，**Aset Nusantara**已根據付款安排向客戶支付賠償金約116,000港元及其他費用約2,000港元。**Aset Nusantara**之財務報告內已就賠償金約142,000港元及其他費用約4,000港元作出全數撥備。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

18. 於聯營公司之權益(續)

(d) **Aset Nusantara**之財務資料概要乃按財務報告而編製，並結合與本集團財務資料相關連之會計政策而調整，載列如下：(續)

(iii) *Aset Nusantara*之客戶(續)

此外，截至二零零六年十二月三十一日止年度，**Aset Nusantara**之若干客戶(彼等就向**Aset Nusantara**收購物業而向**Aset Nusantara**支付訂金，而**Aset Nusantara**尚未向該等客戶轉交物業)向**Aset Nusantara**提出數項訴訟，要求退還總訂金約304,000港元及賠償金約329,000港元。於二零零六年十二月三十一日後，客戶與**Aset Nusantara**就付款安排達成共識。截至批准財務報告日期止，**Aset Nusantara**已根據付款安排向客戶退還約110,000港元及支付賠償金約47,000港元。**Aset Nusantara**之財務報告內已就訂金退款約304,000港元及賠償金約329,000港元作出全數撥備。

董事認為，**Aset Nusantara**可繼續持續經營，並有能力應付所有到期財務債項。經參考**Aset Nusantara**所持資產之可收回款項後，董事認為，**Aset Nusantara**將備有充裕現金資源，撥付日後營運資金及其他財務需求。因此，董事認為，儘管**Aset Nusantara**於二零零六年十二月三十一日之財務及流動資金狀況欠佳，惟按持續經營基準編製**Aset Nusantara**之財務報告實屬恰當。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

19. 可出售證券

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，成本值	6,537	6,537

- (a) 於證券之非上市投資乃歸類為可供出售證券及由於其並無在活躍市場有市場報價以釐定其公平值，賬面值(倘有)則為成本減減值(如有)。
- (b) 於二零零六年十二月三十一日，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。
- (c) 董事認為，並無證據表明可供出售證券於二零零六年及二零零五年十二月三十一日遭減值及於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之投資之公平值與其賬面值並無重大差額。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

20. 應收貸款及利息

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收貸款		
有抵押		
– 應收聯營公司股東之款項(附註(a))	39,510	39,510
無抵押		
– 應收獨立第三方之款項(附註(b)(i))	–	6,667
– 應收其他款項(附註(b)(ii))	49,683	59,153
	49,683	65,820
應收貸款總額	89,193	105,330
減：減值虧損		
應收無抵押貸款		
– 應收獨立第三方之款項(附註(b)(i))	–	(6,667)
– 應收其他款項(附註(b)(ii))	(49,683)	(59,153)
	(49,683)	(65,820)
應收貸款淨額	39,510	39,510
應收利息		
應收有抵押貸款		
– 應收聯營公司股東之款項(附註(a))	5,358	5,358
應收無抵押貸款		
– 應收其他款項(附註(b)(ii))	4,526	4,994
應收利息總額	9,884	10,352
減：減值虧損	(9,884)	(10,352)
應收利息淨額	–	–
	39,510	39,510

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

20. 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

於二零零六年十二月三十一日，本集團應收聯營公司股東United Victoria (「借方」)約39,510,000港元(二零零五年：39,510,000港元)之應收貸款及約5,358,000港元(二零零五年：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。該項貸款乃由借方所擁有之United Victoria股本權益之20%作為抵押。該項貸款最初於二零零三年償還。貸款連同其利息之還款期延長至二零零五年六月。然而，該項應收貸款及利息於二零零六年十二月三十一日及至批准財務報告日期止尚未收回且已到期。

鑑於應收貸款及應收利息未能償還以及在缺乏有關借方之任何財務資料之情況下，尚未償還餘額是否可收回仍不明朗，董事決議就應收利息約5,358,000港元(二零零五年：5,358,000港元)作出悉數減值實屬恰當。另一方面，由於應收貸款乃以擔保物作抵押，並無就應收貸款作出減值實屬恰當。於二零零四年，應收利息之減值約5,358,000港元首度獲確認，原因為借方未能償還逾期已久之利息。

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

董事認為，本集團正通過變現United Victoria股本權益之20%強制償還應收貸款及利息，而擔保物預期於結算日後十二個月內不會變現。

於二零零六年十二月三十一日，擔保物之公平值為約45,675,000港元(二零零五年：47,273,000港元)。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

20. 應收貸款及利息(續)

(b) 無抵押應收貸款及利息

(i) 應收獨立第三方之欠款

於二零零六年十二月三十一日，本集團並無應收獨立第三方之應收貸款(二零零五年：6,667,000港元)。

於二零零五年，鑑於無抵押尚未償還餘額未能償還以及在缺乏有關債務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，董事決議就應收貸款及利息約6,667,000港元作出悉數減值。於二零零三年，應收貸款之減值約6,667,000港元首度獲確認，原因為債務人未能根據償還時間表償還款項，而所述之款項已逾期。

於二零零六年，鑑於債務人破產，董事決議撤銷應收貸款約6,667,000港元(二零零五年：零)以作為減值虧損撥備實屬恰當。

(ii) 應收其他款項

於二零零六年十二月三十一日，本集團應收若干獨立第三方之貸款約49,683,000港元(二零零五年：59,153,000港元)及應收利息4,526,000港元(二零零五年：4,994,000港元)。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

20. 應收貸款及利息(續)

(b) 無抵押應收貸款及利息(續)

(ii) 應收其他款項(續)

於二零零五年，鑑於無抵押尚未償還餘額未能償還以及在缺乏有關債務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，董事決議就應收貸款約59,153,000港元(二零零四年：59,153,000港元)及應收利息約4,994,000港元(二零零四年：4,994,000港元)作出悉數減值。於二零零三年，應收貸款及應收利息約59,153,000港元及4,994,000港元分別首度獲確認，原因為債務人未能根據償還時間表償還款項，而所述之款項已逾期。

於二零零六年，鑑於無抵押尚未償還餘額未能償還以及本集團與債券人失去聯絡，尚未償還餘額是否可收回仍不明朗，董事決議就應收貸款約49,683,000港元(二零零五年：59,153,000港元)及應收利息約4,526,000港元(二零零五年：4,994,000港元)作出悉數減值實屬恰當。此外，鑑於債券人破產或清盤，董事決議撤銷應收貸款約9,470,000港元(二零零五年：零)及應收利息約468,000港元(二零零五年：零)以作為減值虧損撥備實屬恰當。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

20. 應收貸款及利息(續)

(c) 應收貸款及利息之減值虧損撥備變動分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收貸款		
於一月一日	65,820	65,820
撇銷		
– 應收獨立第三方之款項(附註(b)(i))	(6,667)	–
– 應收其他款項(附註(b)(ii))	(9,470)	–
於十二月三十一日	49,683	65,820
應收利息		
於一月一日	10,352	10,352
撇銷		
– 應收其他款項(附註(b)(ii))	(468)	–
於十二月三十一日	9,884	10,352

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

21. 應收交易款項

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
出售下列各項所得款項淨額：		
附屬公司		
Pioneer Heritage – 應收Pioneer Heritage之欠款(附註(a))	7,609	7,609
江盛 – 應收北京天恒之欠款(附註(b))	68,256	71,027
	75,865	78,636
短期投資		
江盛 – 應收北京天恒之欠款(附註(c))	7,652	7,652
	83,517	86,288
出售下列各項所得款項淨額減值虧損：		
附屬公司		
Pioneer Heritage – 應收Pioneer Heritage之欠款(附註(a))	(7,609)	(7,609)
江盛 – 應收北京天恒之欠款(附註(b))	(68,256)	(68,256)
短期投資		
江盛 – 應收北京天恒之欠款(附註(c))	(7,652)	(7,652)
	(83,517)	(83,517)
	–	2,771

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

21. 應收交易款項(續)

- (a) 出售於附屬公司Pioneer Heritage之65%股本權益，及應收Pioneer Heritage之欠款(應收：7,609,000港元；減值：7,609,000港元)

上述金額包括Pioneer Heritage Sdn. Bhd. (「Pioneer Heritage」)(本集團之受投資公司)所欠約7,609,000港元(二零零五年：7,609,000港元)，即根據下文所述之本金協議，出售Pioneer Heritage股本權益65%之應收交易款項淨額。

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

鑒於無抵押尚未償還餘額並無償還以及在沒有足夠有關Pioneer Heritage之財務資料之情況下，尚未償還餘額之可收回性尚不明朗，董事決議就尚未償還應收交易款項淨額約7,609,000港元(二零零五年：7,609,000港元)作出悉數減值實屬恰當。於二零零四年，應收交易款項之減值約7,609,000港元首度獲確認，原因為多年來本集團與Pioneer Heritage未能就還款之條款及時間表達成共識，而代價之款項已逾期。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

21. 應收交易款項(續)

- (b) 出售於附屬公司江盛之**80.1%**權益，及應收北京天恒之欠款(應收：**68,256,000**港元；減值：**68,256,000**港元)

上述包括北京天恒房地產股份有限公司(「北京天恒」)所欠約**68,256,000**港元(二零零五年：**71,027,000**港元)之款項，即於二零零三年出售前本公司擁有**90.1%**權益之附屬公司Kong Sheng Property Development Limited(「江盛」)註冊資本**80.1%**之權益之應收交易款項淨額。

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

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

21. 應收交易款項(續)

- (b) 出售於附屬公司江盛之**80.1%**權益，及應收北京天恒之欠款(應收：**68,256,000**港元；減值：**68,256,000**港元)(續)

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

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

- (i) 國浩地產協議生效後**60**日內收取**5,935,000**港元(「首筆付款」)；
- (ii) 國浩地產協議獲原先發出批准之中國機關批准，以及列明北京天恒及國浩地產為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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

21. 應收交易款項(續)

(b) 出售於附屬公司江盛之**80.1%**權益，及應收北京天恒之欠款(應收：**68,256,000**港元；減值：**68,256,000**港元)(續)

(iii) 北京天恒完成「七通一平」及償還協議中所載列由江盛持有之物業發展項目之所有拆卸工程日期起計30個工作日內收取**52,336,000**港元。

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

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

於截至二零零六年十二月三十一日，北京天恒償還款項約**2,771,000**港元予本集團。然而，本集團再無收獲有關應收交易款項約**68,256,000**港元之餘額款項。直至二零零六年十二月三十一日，本集團已收獲約**8,706,000**港元(二零零五年：**5,935,000**港元)(即**5,935,000**港元作為首筆付款及**2,771,000**港元作為第二筆付款)之款項。鑒於無抵押尚未償還餘額未能償還，及直至財務報告獲批准當日餘額仍尚未償還，而尚未償還餘額之可收回性尚不明朗，董事決議在缺乏有關北京天恒之任何財務資料之情況下，就應收交易款項約**68,256,000**港元(二零零五年：**68,256,000**港元)作出悉數減值實屬恰當。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

21. 應收交易款項(續)

(b) 出售於附屬公司江盛之80.1%權益，及應收北京天恒之欠款(應收：68,256,000港元；減值：68,256,000港元)(續)

另一方面，根據博越與大眾銀行(香港)有限公司(「大眾銀行」)於二零零四年十一月二十日所簽訂之轉讓契約，本集團同意轉讓其於上述餘款淨額約76,962,000港元中之權利、所有權及權益人民幣6,000,000元(相當於約5,607,000港元)予大眾銀行，作為抵押應付予大眾銀行之銀行貸款、其所附之利息及訴訟開支。然而，北京天恒因下述原因延遲付款。直至財務報告獲批准當日，大眾銀行尚未收獲北京天恒之任何付款。於二零零六年十二月三十一日，應付予大眾銀行之尚未償還銀行貸款、其所附之利息及訴訟開支分別為約3,779,000港元(二零零五年：3,779,000港元)(附註27(a)(ii))、467,000港元(二零零五年：309,000港元)及279,000港元(二零零五年：279,000港元)。

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

上述款項包括北京天恒所欠款項約7,652,000港元(二零零五年：7,652,000港元)(即就第三次轉讓之未償還應收交易款項淨額，詳情載列於上文附註(b))。

根據國浩地產協議，博越以現金代價11,215,000港元出售江盛註冊資本餘下10%權益予北京天恒。於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，博越已收取為數約3,563,000港元之款項。餘下應收交易款項約7,652,000港元已由北京天恒預扣。博越已獲北京天恒告知，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」之日起計30個工作天償還及所有清拆工程已告完成之有關日期。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

21. 應收交易款項(續)

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

鑑於無抵押應收交易款項淨額未能償還，及直至財務報告獲批准當日餘額乃仍尚未償還，尚未償還餘額之可收回性尚不明朗，同時在缺乏有關北京天恒之任何財務資料之情況下，董事決議就應收交易款項約7,652,000港元(二零零五年：7,652,000港元)作出悉數減值實屬恰當。

- (d) 減值虧損撥備之變動分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	83,517	7,609
年內支出		
— 應收北京天恒之款項(附註(b))	—	68,256
— 應收北京天恒之款項(附註(c))	—	7,652
於十二月三十一日	83,517	83,517

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

22. 物業發展

按可變現淨值計算

發展項下待售物業

本集團	
二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
—	—

- (a) 有關發展項下待售物業位於馬來西亞根據長期租約持有之土地上。
- (b) 本集團經歷了財政困難，財政方面無法完成發展項下待售物業。因此，發展工作於二零零五年暫停以及董事議決於二零零六年終止進一步發展有關物業。董事認為，有關物業對本集團而言之價值為零，而撇減待售物業發展之賬面值至零實屬適宜。
- (c) 於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日，概無借貸費用入賬列作物業發展費用。
- (d) 年內，已確認為開支之物業發展之價值如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
所售物業之賬面值	—	102
撇減物業發展	—	2,080
	—	2,182

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

23. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收賬款(附註(a))	—	—	—	—
其他應收款項(附註(b))	21	13	—	—
預付款及按金	49	86	47	83
應收聯營公司款項(附註(c))	326	315	—	—
	396	414	47	83

(a) 應收賬款

應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
3個月以上12個月以內	—	73
1年以上	14,937	14,864
	14,937	14,937
減：減值	(14,937)	(14,937)
	—	—

本集團一般給予其貿易客戶14天至90天之信貸期。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

23. 應收賬款及其他應收款項(續)

(a) 應收賬款(續)

鑑於該等應收賬款於結算日已逾期超過一年並於年內並無任何清償，且至今仍未償還及／或源自有財政困難之債務人，於二零零六年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款為約14,937,000港元(二零零五年：14,937,000港元)已決定將予減值及已進行悉數撥備。

概無相關債務方向本集團支付現金存款(二零零五年：零)。

就減值虧損之撥備變動分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	14,937	14,292
年內支出	—	645
於十二月三十一日	14,937	14,937

(b) 其他應收款項

鑑於該等應收款項於結算日已逾期超過一年並於年內並無任何清償，且至今仍未償還，同時部份應收款項乃源自財政有困難之債務方，於二零零六年，董事議決就本集團之其他應收款項約4,629,000港元(二零零五年：4,450,000港元)其中約179,000港元(二零零五年：1,344,000港元)已於截至二零零六年十二月三十一日止年度之損益表內扣賬)作出減值。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

23. 應收賬款及其他應收款項(續)

(c) 應收聯營公司款項

Aset Nusantara Development Sdn. Bhd.之欠款為無抵押、免息且無固定還款期之款項。

(d) 所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內收回。

24. 已抵押存款

已抵押存款指抵押予銀行以求其發出保證函供興建之用。

於二零零六年十二月三十一日，已抵押存款按年利率3.88厘(二零零五年：2.75厘)計息。

25. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按以下貨幣列值之現金及銀行存款				
— 港元	9	31	3	3
— 坡元	9	8	—	—
— 馬幣林吉特	16	43	—	—
現金及現金等值項目	34	82	3	3

銀行存款按現行市率計息。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

26. 應付賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應付賬款(附註(a))	4,000	4,000	—	—
應計費用(附註(b))	12,165	12,254	6,739	7,444
其他應付款項(附註(c))	—	—	4,246	4,088
為僱員長期服務金作出撥備	—	190	—	190
應付利息	8,460	5,962	7,740	5,559
已收前租戶按金	127	127	—	—
應付股東之款項(附註(d))	1,448	1,127	—	—
應付關連公司之款項(附註(e))	700	229	—	—
應付董事之款項(附註(f))	2,551	1,509	991	—
	29,451	25,398	19,716	17,281

(a) 應付賬款

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
3個月以上6個月以內	—	877
1年以上	4,000	3,123
	4,000	4,000

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

26. 應付賬款及其他應付款項(續)

(b) 應計費用

本集團與本公司之應計費用包括約633,000港元(二零零五年：311,000港元)之款項，為應付本公司董事之應計薪金及董事袍金。該等應計薪金及董事袍金分析如下：

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
湛耀強先生	70	—
古宣輝先生	246	231
葉漫天先生	140	40
冼偉超先生	70	40
羅達成先生	49	—
陳釗洪先生	58	—
	633	311

(c) 其他應付款項

該筆款指本公司因就大眾銀行授予本公司非全資附屬公司思宏科技銀行融資而向該銀行發出擔保而須承擔之財務負擔。思宏科技未能還款予大眾銀行，大眾銀行遂根據本公司作出之擔保向本公司提出索賠。董事認為，本公司或需撥出款項清償債務，因此，約4,246,000港元(二零零五年：4,088,000港元)之款項(包括思宏科技結欠大眾銀行之銀行貸款約3,779,000港元(二零零五年：3,779,000港元)連同該款項所產生之利息約467,000港元(二零零五年：309,000港元))由本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度作出撥備。有關思宏科技銀行貸款及向本公司提出之訴訟之進一步詳情分別載於附註27(a)(ii)及附註36(b)。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

26. 應付賬款及其他應付款項(續)

(d) 應付股東之款項

應付本公司一名主要股東Kong Sun Enterprise Sdn. Bhd.之款項為無抵押、免息且無固定還款期之款項。

(e) 應付關連公司之款項

應付關連公司之款項為無抵押、免息且無固定還款期之款項。應付關連公司之款項之分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
Equal Gain Sdn. Bhd. (「Equal Gain」)	212	158
Pioneer Heritage (本集團所投資之公司) (見附註19)	488	71
	700	229

Kong Fa Holding Limited，為本公司之控股股東，持有Equal Gain全部權益。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

26. 應付賬款及其他應付款項(續)

(f) 應付董事之款項

應付董事之款項為無抵押、免息且無固定還款期之款項。應付董事之款項之分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
江立師先生	2,367	1,337	991	—
江立哲先生	184	172	—	—
	2,551	1,509	991	—

(g) 所有應付賬款及其他應付款項預期於一年內清償。

27. 銀行貸款及其他借貸

於二零零六年十二月三十一日，應償還之銀行貸款及其他借貸如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
1年內或於要求時				
— 銀行貸款	12,683	12,683	8,904	8,904
— 其他借貸	20,486	17,721	20,486	17,721
	33,169	30,404	29,390	26,625
2年以上5年以內				
— 其他借貸	1,800	1,800	—	—
	34,969	32,204	29,390	26,625

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

27. 銀行貸款及其他借貸(續)

於二零零六年十二月三十一日，銀行貸款及其他借貸之抵押情況如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押(附註(a))	9,973	9,973	6,194	6,194
— 無抵押(附註(b))	2,710	2,710	2,710	2,710
	12,683	12,683	8,904	8,904
其他借貸				
— 有抵押(附註(c))	14,700	13,700	14,700	13,700
— 無抵押(附註(d))	7,586	5,821	5,786	4,021
	22,286	19,521	20,486	17,721
	34,969	32,204	29,390	26,625

於結算日之銀行貸款及其他借貸包括下列以有關實體功能貨幣以外之貨幣列值之款項：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千美元	二零零五年 千美元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
美元	484	484	—	—

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

27. 銀行貸款及其他借貸(續)

(a) 有抵押銀行貸款

(i) 工商國際金融有限公司(「工商國際」)

於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司之銀行貸款約6,194,000港元(二零零五年：6,194,000港元)按高出工商國際所報最優惠年利率4.25厘(二零零五年：4.25厘)計息。銀行貸款為已抵押約596,052,000股每股面值0.10港元之本公司普通股，該等股份由股東Kong Fa Holding Limited擁有。本公司董事江立師先生作出個人擔保。

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

於二零零三年，本公司未能償還應付予工商國際之貸款。隨後，於二零零四年七月二十日，工商國際向本公司提出訴訟，要求即刻全數償還未償還貸款，連同所附帶利息、堂費及／或補償。其他詳情載放附註36(a)。

(ii) 大眾銀行(香港)有限公司(前稱「亞洲商業銀行」)(「大眾銀行」)

於二零零六年十二月三十一日，本集團約3,779,000港元(二零零五年：3,779,000港元)之銀行貸款，乃按高出大眾銀行所報最優惠借貸年利率8厘(二零零五年：8厘)計息，並以下列者作為抵押：

- 根據轉讓契據轉讓應收交易款項人民幣6,000,000元(相當於約5,607,000港元)(附註21(b))；及
- 本公司簽立之企業擔保。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

27. 銀行貸款及其他借貸(續)

(a) 有抵押銀行貸款(續)

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

於二零零三年，本集團未能償還應付予大眾銀行之貸款。因此，於二零零四年二月十一日，大眾銀行向思宏科技(本公司之非全資附屬公司)提出訴訟，要求本公司即時全數償還尚未償還貸款，連同所附帶利息、堂費及／或補償。其他詳情載於附註36(b)。

(b) 無抵押銀行貸款

星展銀行(香港)有限公司(「星展」)

於二零零六年十二月三十一日，本公司及本公司結欠星展之銀行貸款約2,710,000港元(二零零五年：2,710,000港元)，其中約502,000港元(二零零五年：502,000港元)按年利率26.4厘(二零零五年：26.4厘)計息，約2,208,000港元(二零零五年：2,208,000港元)則按星展所報之最優惠利率計息。本公司兩間前附屬公司就該等銀行貸款向星展簽立擔保。

於二零零四年，本公司未能償還應付予星展之貸款。因此，於二零零五年十二月二十一日，星展向本公司提出訴訟，要求本公司即時全數償還尚未償還貸款，連同所附帶利息、堂費及／或補償。其他詳情載於附註36(c)。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

27. 銀行貸款及其他借貸(續)

(c) 有抵押其他借貸

- i) 於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司結欠金融機構之其他借貸約13,700,000港元(二零零五年：13,700,000港元)按年利率15厘(二零零五年：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(截至二零零七年二月十五日止為本公司董事)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所簽立之企業擔保；及
 - (iii) 博越全部已發行股本之抵押。博越先前持有江盛註冊資本之90.1%權益。於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度，本集團分別售出江盛註冊資本之80.1%及10%權益。詳情見附註21(b)。

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

27. 銀行貸款及其他借貸(續)

(c) 有抵押其他借貸(續)

- ii) 於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司結欠金融機構之其他借貸約1,000,000港元(二零零五年：零)按年利率15厘計息，並以下各項作抵押：
 - (i) 本公司董事江立哲先生(截至二零零七年二月十五日止為本公司董事)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所簽立之企業擔保；及
 - (iii) 博越全部已發行股本之抵押。

於二零零六年五月至二零零六年六月止期間，本集團向金融機構借貸合共1,000,000港元。於二零零六年十一月，本集團未能根據付款計劃全數償付有關貸款。

(d) 無抵押其他借貸

- (i) 於二零零五年十二月三十一日，本集團及本公司結欠一名獨立第三方約1,050,000港元之其他借貸，為免息且無固定償款期。有關借貸已於二零零六年十二月三十一日止年度全數償付。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，本集團結欠一名獨立第三方約1,800,000港元(二零零五年：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厘計息。該借貸將於二零零八年四月還清。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

27. 銀行貸款及其他借貸(續)

(d) 無抵押其他借貸(續)

(iii) 準投資者

於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司結欠一名獨立第三方(「準投資者」)約3,016,000港元(二零零五年：2,971,000港元)之其他借貸，為免息但以本公司一名控股股東Kong Fa Holding Limited (「Kong Fa」)及本公司一名主要股東Kong Sun Enterprises Sdn. Bhd. (「KSE」)簽立之企業擔保作為抵押。江立哲先生(截至二零零七年二月十五日止為本公司董事)為Kong Fa及KSE之董事兼股東；本公司董事江立師先生為Kong Fa之董事兼股東。

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

於二零零六年，本集團未能就所欠準投資者之貸款作出還款。鑑於未能還款，於二零零六年九月十三日提出法律訴訟要求本公司即時全數還清尚未償還之貸款，連同該款項所產生之費用。進一步之詳情載於附註36(d)。

(iv) 於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司結欠一名獨立第三方約2,770,000港元(二零零五年：零)之其他借貸，為免息及無固定還款期。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

27. 銀行貸款及其他借貸(續)

(e) 違約

本集團及本公司之信貸融資須待履約完成後方可作實，誠如金融機構之貸款安排所述。倘本集團及本公司違反契約，已提取之款項將於要求時支付。於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司未能分別履約償還本金額約30,399,000港元及約26,620,000港元(二零零五年：分別26,383,000港元及22,604,000港元)以及應付利息分別約8,207,000港元及約7,740,000港元(二零零五年：分別5,869,000港元及5,559,000港元)。該等款項分類為流動負債。未能償還貸款及其利息分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本金額				
— 銀行貸款	12,683	12,683	8,904	8,904
— 其他借貸	17,716	13,700	17,716	13,700
	30,399	26,383	26,620	22,604
應付利息	8,207	5,869	7,740	5,559
	38,606	32,252	34,360	28,163

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

28. 融資租約承擔

本集團

	二零零六年		二零零五年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
	最低應償融資租約之現值	最低應償融資租約之總額	最低應償融資租約之現值	最低應償融資租約之總額
1年內	12	16	19	24
減：未來利息開支總額		(4)		(5)
租約承擔之現值		12		19

本集團根據融資租約租入辦公室設備，並於五年到期。於租期完結後，本集團可選擇以視為優惠之購買價購買該等設備。租約概無包括或然租金。於結算日，本集團根據融資租約所擁有之設備之賬面淨值為零(二零零五年：零)。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團未能償還融資租約款項，包括資本部份約3,000港元(二零零五年：4,000港元)及利息部份約1,000港元(二零零五年：1,000港元)。董事認為，出租人有權要求本集團即時全數償還尚未償還融資租約款項，故全部尚未償還融資租約款項之債務(包括於二零零六年十二月三十一日原應於1年以上2年以內償還之資本部份約4,000港元(二零零五年：9,000港元)及利息部份約2,000港元(二零零五年：3,000港元))，重新分類為流動負債。於結算日後，本集團悉數償還融資租約承擔。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

29. 於資產負債表之所得稅

(a) 即期稅項

於綜合資產負債表確認之應付稅款約48,000港元(二零零五年：48,000港元)指為過往年度香港利得稅所作出之撥備。

(b) 確認之遞延稅項資產及負債

年內，於綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)/負債之組成及變動如下：

	本集團		
	超出有關 折舊免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
由以下各項產生之遞延稅項：			
於二零零五年一月一日	463	(463)	—
於損益表中撥回/(計入)	(463)	463	—
於二零零五年十二月三十一日、 二零零六年一月一日及 二零零六年十二月三十一日	—	—	—

(c) 未確認之遞延稅項

於結算日及本年度內，由於於有關稅項司法權區及實體不可能有未來應課稅溢利可予使用與虧損相抵沖，本集團尚未就累積稅項虧損約140,000,000港元(二零零五年：140,000,000港元)確認遞延稅項資產。根據現行稅務法，稅項虧損無屆滿期。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

30. 股本及儲備

(a) 本集團

	股份		資本					總計	少數	
	股本	溢價賬	贖回儲備	一般儲備	特別儲備	匯兌儲備	累積虧損		股東權益	權益總額
	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
於二零零五年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	724	(433,271)	179,967	20	179,987
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(99,735)	(99,735)	(6)	(99,741)
換算海外實體財務 報表之匯兌差額	-	-	-	-	-	8	-	8	-	8
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	732	(533,006)	80,240	14	80,254
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(12,663)	(12,663)	(1)	(12,664)
換算海外實體財務報告 之匯兌差額	-	-	-	-	-	5,956	-	5,956	-	5,956
於二零零六年十二月三十一日	256,116	329,049	20	18,000	9,329	6,688	(545,669)	73,533	13	73,546

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

30. 股本及儲備(續)

(b) 本公司

	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	資本 贖回儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	256,116	329,049	20	(408,913)	176,272
年內虧損	-	-	-	(135,453)	(135,453)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	256,116	329,049	20	(544,366)	40,819
年內虧損	-	-	-	(11,320)	(11,320)
於二零零六年十二月三十一日	256,116	329,049	20	(555,686)	29,499

(c) 股本

法定股本及已發行股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目 千股	股本 千港元	股份數目 千股	股本 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之普通股	4,000,000	400,000	4,000,000	400,000
已發行及已繳足股本：				
每股面值0.10港元之普通股				
於一月一日及十二月三十一日	2,561,167	256,116	2,561,167	256,116

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

30. 股本及儲備(續)

(c) 股本(續)

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

(d) 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收購一間被投資公司後之溢利及儲備之調整。該投資公司於二零零三年成為本集團之聯營公司。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有換算海外經營財務報告之匯兌差額。儲備乃根據會計政策第3(r)條而處理。

(e) 可供分派儲備

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，本公司並無儲備可供分派予本公司股權持有人。

(f) 本集團聯營公司所產生之累積虧損

於二零零六年十二月三十一日，本集團之累積虧損包括由本集團聯營公司所產生之虧損29,278,000港元(二零零五年：虧損25,638,000港元)。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

31. 股份補償福利

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

32. 綜合現金流量表之附註

於二零零五年出售附屬公司

於二零零五年七月，本集團以代價160,000港元向一獨立第三方(「買方」)出售附屬公司江山電訊有限公司(其業務為在香港進行物業投資)，將與本集團應付買方之債項相互抵銷。該附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

32. 綜合現金流量表之附註(續)

於二零零五年出售附屬公司(續)

二零零五年
千港元

出售之資產淨值：

投資物業	178
其他應收款項	1
其他應付款項	(11)
	168
出售附屬公司虧損	(8)
總代價	160
支付方式：	
抵銷本集團應付買方之應計費用及其他應付款項	160

年內出售附屬公司並無為本集團二零零五年之營業額作出任何貢獻。二零零五年年內出售附屬公司直至出售當日有約2,000港元之經營虧損。

33. 僱員退休福利

香港

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

33. 僱員退休福利(續)

香港以外

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

34. 金融工具

風險管理是本集團業務運作的基礎。本集團業務的主要內在風險包括信貸風險、市場風險、流動資金風險、利率風險、外幣風險、經濟風險及業務風險。本集團的風險管理目標是爭取股東價值最大化及減少盈利的波動，同時確保風險控制在可接受的水平之內。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收貸款及利息、應收交易款項以及應收賬款及其他應收款項。管理層已實行一項信貸政策，以持續監控信貸風險。本集團會對所有提出除賬要求之債務人進行信貸評估。

於結算日，本集團所承受之信貸風險上限為資產負債表內各金融資產之帳面金額。本集團在信貸風險方面並無出現任何重大事件。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

34. 金融工具(續)

(b) 流動資金風險

流動資金是指於債務到期時沒有足夠資金償還債務之風險，乃因資產及負債的金額與到期日出現錯配所致。

本集團之政策是定期評估現時和預計之流動資金需求及確保維持充裕之現金儲備與可供出售變現上市證券，以滿足短期和長期之營運需求及可能流動資金需求。

(c) 利率風險

兩種類別之利率風險如下：

- 公平值利率風險—指金融工具之價值因市場利率變化而波動的風險；及
- 現金流量利率風險—指金融工具之未來現金流量因市場利率變化而波動之風險。

本集團承受公平值及現金流量兩種利率風險。本集團對利率風險之暴露經常作出監控以確保有關風險是控制在可接受水平之內。本集團的利率持倉源自庫存及業務營運活動。利率風險則源自庫存管理。管理層認為本集團所承受之利率風險屬正常。

(d) 外幣風險

本集團之外幣風險主要來自貨幣資產與負債之結餘及海外附屬公司之淨投資。鑑於本集團大部份貨幣資產及負債以及海外附屬公司之淨投資均以港元或馬來西亞林吉特結算，管理層認為本集團並無任何重大貨幣風險，故本集團並無採取任何金融工具作對沖用途。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

34. 金融工具(續)

(e) 經濟風險

本集團業務可受馬來西亞之重大政治、經濟及社會不明朗因素所嚴重影響。雖然馬來西亞政府在過去一直推行經濟改革政策，惟無法保證馬來西亞政府將繼續推動有關政策或有關政策不會大幅修改。

(f) 業務風險

本集團大部份業務均在香港及馬來西亞進行。此包括之風險(但不限於)香港及馬來西亞之政治、經濟及法制環境。

(g) 敏感度分析

管理利率風險及外幣風險時，本集團之目標是減低短期波動對本集團溢利或虧損之影響。然而，長遠而言，匯率及利率之長久變動將對綜合溢利或虧損造成影響。

就對附息金融工具之影響而言，於二零零六年十二月三十一日，估計利率普遍上升1個百分點會將本集團之除稅前虧損增加約291,000港元(二零零五年：281,000港元)。

(h) 公平值

所有金融資產及負債均以公平值列賬或以與彼等於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之公平值並無重大差別之金額列賬。

(i) 公平值估計

上市投資之公平值乃按結算日未扣除交易費用的市場報價計算。當市場報價視為不可靠的公平值指標，則上市投資公平值會按估值技術計算。無法準確計算公平值之非上市投資按成本列賬。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

34. 金融工具(續)

(i) 公平值估計(續)

應收賬款、銀行結餘及其他流動資金、應付賬款及應計費用以及撥備的限期較短，故假設該等資產及負債公平值與彼等之面值相若。

融資租約負債的公平值按根據同類財務工具的現行市場利率折現之未來現金流量現值估計。

35. 經營租賃承擔

於二零零六年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃在日後應付之最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	-	72

除該等租約外，本集團為就若干以營運租約持有之物業之承租人，一般租約初步為期一年至兩年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租約並不包括或然租金。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

36. 訴訟

(a) 工商國際金融有限公司(「工商國際」)

誠如附註27(a)(i)所述，於二零零三年，本集團未能就所欠工商國際之貸款作出還款。工商國際正式要求本公司即時悉數償還貸款連同該款項所產生之利息。然而，本公司未能悉數償還結欠工商國際之貸款。鑑於未能還款，工商國際於二零零四年七月二十日提出法律訴訟要求本公司(作為第一被告人)即時全數還清尚未償還之貸款約6,499,000港元，連同該款項所產生之利息約447,000港元、堂費及／或補償。工商國際根據董事就授予本公司之貸款向工商國際作出之擔保，亦向本公司董事江立師先生(作為第二被告人)提出法律訴訟。此案件已於二零零四年十一月八日在香港特別行政區高等法院進行聆訊，並裁定工商國際勝訴。本公司須悉數償還所述之銀行貸款連同該款項所產生之利息以及支付訴訟開支。於二零零六年十二月三十一日，結欠工商國際之尚未償還銀行貸款、該款項所產生之利息及訴訟開支分別約為6,194,000港元(二零零五年：6,194,000港元)(附註27(a)(i))、196,000港元(二零零五年：866,000港元)及311,000港元(二零零五年：311,000港元)。

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

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

36. 訴訟(續)

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

誠如附註27(a)(ii)所述，於二零零三年，本公司之非全資附屬公司思宏科技未能就結欠大眾銀行之若干銀行貸款作出還款。大眾銀行正式要求思宏科技即時悉數償還貸款連同該款項所產生之利息。然而，思宏科技未能悉數償還結欠大眾銀行之貸款。鑑於未能還款，大眾銀行於二零零四年二月十一日提出法律訴訟要求思宏科技(作為第一被告人)即時全數還清貸款約725,000美元(相當於約5,655,000港元)，連同該款項所產生之利息、堂費及／或其他補償。大眾銀行根據本公司與本公司董事江立師先生(「江先生」)就授予思宏科技之銀行貸款向大眾銀行作出之擔保，亦向本公司(作為第二被告人)及江先生(作為第三被告人)提出法律訴訟。此案件已於二零零四年五月三十一日在香港特別行政區高等法院進行聆訊，並裁定大眾銀行勝訴。思宏科技須悉數償還所述之銀行貸款連同該款項所產生之利息以及支付訴訟開支。截至二零零六年十二月三十一日止，本集團向大眾銀行償還利息約2,729,000港元(二零零五年：2,459,000港元)，包括銀行貸款約1,876,000港元(二零零五年：1,876,000港元)及利息約853,000港元(二零零五年：583,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，結欠大眾銀行之尚未償還銀行貸款、該款項所產生之利息及訴訟開支分別約為3,779,000港元(二零零五年：3,779,000港元)(附註27(a)(ii))、467,000港元(二零零五年：309,000港元)及279,000港元(二零零五年：279,000港元)。

於二零零四年六月十五日，本集團接獲大眾銀行律師之法定要求償債書，要求自二零零四年六月十五日起計21日內還清當時尚未償還之貸款連同該款項所產生之利息。直至批准財務報告日期，所述之21日期間已到期，惟大眾銀行並無提出清盤呈請。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

36. 訴訟(續)

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

根據附註21(b)所述博越與大眾銀行於二零零五年十一月二十日訂立之可撤回轉讓契據，本集團已同意轉讓其於應收北京天恒之代價之權利、所有權及權益人民幣6,000,000元(相當於約5,607,000港元)予大眾銀行，作為結欠大眾銀行之貸款、該款項所產生之利息及訴訟開支之抵押。然而，北京天恒延遲償還該等款項。截至批准財務報告日期止，大眾銀行並無收到北京天恒之任何還款。

於二零零七年五月二十三日，大眾銀行同意暫停向思宏科技、本公司及江先生作出法律行動，由二零零七年五月二十三日起，為期三個月。

於二零零七年八月十七日，大眾銀行與本公司達成安排，據此，本集團分兩次支付約3,067,000港元，首筆付款約1,533,000港元須於二零零七年八月十七日支付及餘款約1,534,000港元須於本公司股份在聯交所主板恢復買賣之日或二零零七年十一月十五日(以較早者為準)支付，而大眾銀行將豁免餘額。於二零零七年八月十七日，本集團向大眾銀行償還約1,533,000港元。本集團已於該等財務報告作出為數3,607,000港元之全數撥備。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

36. 訴訟(續)

(c) 星展銀行(香港)有限公司(「星展」)

誠如附註27(b)所述，於二零零五年，本集團未能就結欠星展之貸款作出還款。星展正式要求本公司即時悉數償還貸款連同該款項所產生之利息。然而，本公司未能悉數償還結欠星展之貸款。鑑於未能還款，星展於二零零五年十二月二十一日提出法律訴訟要求本公司(作為第一被告人)即時全數還清尚未償還之貸款約2,710,000港元，連同截至二零零五年十二月二十一日止該款項所產生之利息約617,000港元、堂費及／或補償。星展根據本公司兩間前附屬公司就授予本公司之貸款向星展作出之擔保，亦向該兩間前附屬公司(作為第二被告人及第三被告人)提出法律訴訟。此案件已於二零零七年一月二十九日在香港特別行政區高等法院進行聆訊，並裁定星展勝訴。本公司須悉數償還所述之銀行貸款連同該款項所產生之利息以及支付訴訟開支。於二零零六年十二月三十一日，結欠星展之尚未償還銀行貸款及該款項所產生之利息分別約為2,710,000港元(二零零五年：2,710,000港元)(附註27(b))及637,000港元(二零零五年：617,000港元)。

於二零零七年六月，本集團已向星展悉數償還該等銀行貸款連同該款項所產生之利息及訴訟開支。

(d) 一名準投資者

誠如財務報告附註27(d)(iii)所述，根據日期為二零零五年四月十三日及二零零五年十月十日之協議，一名獨立第三方(「準投資者」)向本公司授予5,000,000港元之信貸融資，並由本公司、Kong Fa Holdings Limited及Kong Sun Enterprises Sdn. Bhd.之股東簽立之公司擔保作出抵押。倘若本公司未能於二零零五年十月十日起計180日內恢復在聯交所之股份買賣，則該名準投資者有權要求本公司即時償還當時尚未償還之貸款。於二零零六年四月，當本公司未能恢復股份在聯交所買賣時，該名準投資者要求本公司悉數償還當時尚未償還之貸款約3,136,000港元，惟本公司未能償還該筆款項。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

36. 訴訟(續)

(d) 一名準投資者(續)

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

(e) Cheung Yik Wang先生

於二零零三年十一月三日，自稱為Easternet Limited投資者(Easternet Limited擁有思宏控股(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。直至批准財務報告日期，該訴訟仍在進行，且尚未定出聆訊日期。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

36. 訴訟(續)

(e) Cheung Yik Wang先生(續)

董事認為，於二零零二年，本公司之非全資附屬公司思宏控股及其附屬公司(「思宏集團」)向本公司墊付合共約15,241,000港元。於二零零二年，本公司已向思宏集團償還5,600,000港元，尚餘約9,641,000港元(「未償還餘額」)，而已要求CYW向本公司墊付2,000,000港元(「擬發放貸款」)。故此，本公司及江先生已分別於二零零二年十二月二十日向CYW開出金額11,600,000港元之支票，作為未償還餘額及擬發放貸款之抵押(儘管CYW從未向本公司墊付該筆擬發放貸款)。本公司於二零零三年向思宏集團悉數償還未償還餘額。於二零零三年悉數償還未償還餘額後，董事認為，本公司再無應付CYW之法律或財務責任，故此拒絕兌現先前於二零零三年向CYW開出之支票。

根據本公司法律顧問之意見，董事認為本集團就CYW提出之訴訟有妥當及有效之抗辯，故並無在該等財務報告內作出虧損撥備。

(f) 前業主

於二零零四年三月三十日，本集團寫字樓物業之業主(「前業主」)向本公司全資附屬公司霸寶香港提出法律訴訟，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。直至批准財務報告日期，前業主並無就未能償還未結清款項採取法律行動。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

36. 訴訟(續)

(f) 前業主(續)

該等財務報告內已就未結清款項約486,000港元作出全數撥備。

(g) 高富民証券有限公司(「高富民証券」)

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

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

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

36. 訴訟(續)

(g) 高富民証券有限公司(「高富民証券」)(續)

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

(h) 法律服務供應商

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

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

於二零零七年三月，本集團與債權人達成協議，於本集團向債權人以八個月分期支付約850,000港元之款項後，債權人將豁免其餘款項。已於該等財務報告內作出850,000港元之全數撥備。

自二零零七年三月起至財務報告獲批准當日止，本集團向債權人償還約750,000港元。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

36. 訴訟(續)

(i) 估值服務供應商

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

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

於二零零六年十二月三十一日，本公司已於該等財務報告作出為數約188,000港元(二零零五年：138,000港元)之全數撥備，其中約100,000港元(二零零五年：100,000港元)與估值費有關，另約88,000港元(二零零五年：38,000港元)則與利息及訴訟成本有關。

於二零零七年二月，本集團向服務供應商悉數償還約188,000港元。

(j) 前僱員

於二零零六年六月二日，本公司全資附屬公司霸寶一名前僱員張壬來先生(「張先生」)已向香港特別行政區高等法院對霸寶投資提呈清盤呈請，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裁定支付張先生之總額之尚欠結餘。於二零零六年七月，本公司與張先生達成和解協議，據此，本公司同意向張先生支付220,000港元，而張先生同意撤銷清盤呈請，隨後清盤呈請得以撤銷。於二零零五年十二月三十一日止年度，霸寶投資已就悉數撥備之220,000港元入賬。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

36. 訴訟(續)

(i) 前僱員(續)

於二零零六年七月，本集團已向張先生悉數償還220,000港元。

37. 或然負債

(a) Champ Capital Limited

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

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

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

37. 或然負債(續)

(b) 長期服務金

於二零零五年十二月三十一日，本集團就根據香港僱傭條例未來可能向僱員作出之長期服務金有或然負債，於二零零五年十二月三十一日可能涉及之最高金額約為243,000港元。或然負債之產生乃由於於二零零五年十二月三十一日，若干當時現有僱員於本集團之服務年期已屆根據香港僱傭條例合資格領取長期服務金之所需年期(倘僱員根據香港僱傭條例之規定在若干情況下被終止聘用)。該條例規定，凡屬根據年期不少於五年之持續合約受僱之僱員，在下列情況下，僱主均須支付長期服務金：

- (i) 並非因嚴重失職或人手過剩而遭解僱；
- (ii) 僱員經註冊醫療從業員證實永久性不適合當前職位而辭任；
- (iii) 僱員年滿65歲或以上而辭任；或
- (iv) 殉職。

已於二零零五年十二月三十一日在財務報告就可能須付款項確認約190,000港元之部份撥備，此乃由於董事認為全部長期服務金不可能變現，且將導致本集團出現重大未來資源流出。

於二零零六年十二月三十一日，本集團於二零零六年支付長期服務金約190,000港元後，本集團再無合資格領取長期服務金之僱員，亦無僱員根據香港僱傭條例按不少於五年之持續合約受聘。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

37. 或然負債(續)

(c) 就授予附屬公司之銀行融資提供之公司擔保

本公司就其一間附屬公司獲授之銀行融資向銀行提供以約8,000,000港元(二零零五年:8,000,000港元)為限之公司擔保。於二零零六年十二月三十一日,附屬公司已動用之融資總額達約4,246,000港元(二零零五年:4,088,000港元)。於二零零六年十二月三十一日,相當於附屬公司於二零零六年十二月三十一日已動用之融資總額約4,246,000港元(二零零五年:4,088,000港元)已列入本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報告。進一步詳情載於財務報告附註26(c)。

於結算日,財務報告中並無就授予附屬公司之銀行融資計提撥備之或然負債如下:

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就授予附屬公司之銀行融資提供之擔保	—	—	—	—

38. 主要關連人士交易

除此等財務報告所披露之交易或結餘外,本集團簽訂以下主要關連人士交易:

主要管理人員酬金

本集團主要管理人員之酬金(包括披露於附註8之已支付本公司董事及附註9所披露薪酬最高僱員之款額)如下:

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

38. 主要關連人士交易(續)

主要管理人員酬金(續)

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期僱員福利	587	474
退休後僱員福利	11	—
	598	474

酬金總額計入「員工費用」(見附註6(b))。

39. 毋需調整之結算日後事項

(a) 發行可換股債券

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

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

39. 毋需調整之結算日後事項(續)

(a) 發行可換股債券(續)

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

倘任何下列條件未能於二零零七年九月三十日下午五時正或較後時間或配售代理及本公司或會書面同意之其他日期或之前獲達成，則配售代理可於其後隨時向本公司發出書面通知終止其於有條件配售協議項下之責任，據此有條件配售協議項下配售代理之責任將即時終止，而本公司或配售代理均不得對任何對方提出任何索償，惟任何先前違反事項除外：

- 聯交所原則上批准本公司於完成本公司復牌建議後恢復股份買賣；
- 於將予召開及舉行以批准發行可換股債券及其項下擬進行之交易；配發及發行因可換股債券附帶之兌換權獲行使而將予發行之最多1,000,000,000股本公司股份；以及配發及發行因可換股債券附帶之兌換權獲行使而將予發行之最多3,000,000,000股本公司股份之股東特別大會上，本公司股東之批准；

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

39. 毋需調整之結算日後事項(續)

(a) 發行可換股債券(續)

- 聯交所上市委員會批准或同意批准配發，及並無撤銷或撤回因可換股債券附帶之兌換權獲行使而將予配發及發行之所有換股股份上市及買賣；及
- 本公司股東於本公司之股東特別大會上通過批准將法定股本由400,000,000港元增加至4,000,000,000港元之必需決議案。

(b) 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證券上市規則應用指引17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建議，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。

(c) 收購附屬公司

(i) 人造植物業務

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

39. 毋需調整之結算日後事項(續)

(c) 收購附屬公司(續)

(i) 人造植物業務(續)

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

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

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

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

39. 毋需調整之結算日後事項(續)

(c) 收購附屬公司(續)

(i) 人造植物業務(續)

倘FT協議所載下列任何條件未能於二零零七年九月三十日或訂約各方可能協定之其他較後日期或之前達成，則FT協議會即時自動終止，協議之任何一方毋須承擔其於該協議項下之任何責任或義務：

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

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

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

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

39. 毋需調整之結算日後事項(續)

(c) 收購附屬公司(續)

(i) 人造植物業務(續)

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

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

(ii) 物業投資

於二零零七年六月二十八日，本公司全資附屬公司Lead Power Investments Limited (「Lead Power」)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份，代價均為1港元。此外，根據CK協議，其中一名賣方(「賣方A」)將於CK協議完成當日分別以代價15,999,999港元及17,799,999港元出讓所有其就CHL及金利豐投資各自結欠賣方A之債務為數約19,396,043港元及22,080,208港元之權益及權利。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

39. 毋需調整之結算日後事項(續)

(c) 收購附屬公司(續)

(ii) 物業投資(續)

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

倘下列條件(其中包括)未能於二零零七年九月三十日或賣方與買方可能協定之其他較後日期下午四時正或之前達成，則CK協議即告終止，其後協議之訂約各方對合約對方並無任何義務及責任：

- Lead Power信納將予進行之盡職審查結果；
- 賣方就CK協議及其項下擬進行之交易取得所有所需同意書及批文；

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

39. 毋需調整之結算日後事項(續)

(c) 收購附屬公司(續)

(ii) 物業投資(續)

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

Lead Power可隨時豁免上述任何條件。

40. 直接及最終控股公司

董事認為本集團於二零零六年十二月三十一日之直接母公司及最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Kong Fa Holding Limited。該公司並沒有編製公開發佈之財務報告。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

41. 重大會計估計及判斷

(a) 評估非流動資產減值

本集團擁有非流動資產。並無特定使用年期的資產每年測試減值情況。每年評估須折舊及減值的資產有否出現減值虧損跡象，顯示資產的賬面值可能無法收回。管理層會因應非流動資產預期未來計劃，根據各非流動資產的使用值(使用相關利率)或其公平淨值減銷售成本(根據市價)評估其可收回數額。估計資產的使用值涉及估計持續使用該資產及最終出售所帶來的現金流入及流出，並使用相關貼現率貼現有關未來現金流量。管理層負責審批資產在餘下使用年期的現金流量預測及最近期財政預算／預測。

(b) 呆壞賬減值撥備

於各結算日，本集團評估應收賬款及其他應收款項的可收回程度，為呆壞賬提供減值虧損。有關減值乃根據扣除可收回數額的應收賬款及其他應收款項結餘之賬齡、債務人的信譽及過往的撇銷歷史作出估計。倘債務人的財務狀況惡化，則或須額外減值。

(c) 撇銷物業發展

倘物業發展之成本低於彼等之可變現淨值，則確認於物業發展之撇銷。可變現淨值相當於在日常業務過程中之估計售價減估計建築成本進行銷售所需之估計費用。該等估計需就竣工物業之市場成本及預期成本，法律及法規框架及一般市況作出判斷。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

41. 重大會計估計及判斷(續)

(d) 遞延稅項

由未用滾存稅項虧損產生之遞延稅項資產，僅會在根據所有可得之憑證預期可能取得足夠應課稅溢利作扣減之情況下，方予確認。在評估可能性時，均考慮負面憑證，包括經營業務將於遞延稅項資產可扣除或動用期間有日後應課稅溢利。遞延稅項資產之確認主要涉及有關法定實體或稅務申報相聯體之未來財務表現加以判斷。其他不同因素亦予以評估，以考慮是否有有力之憑證證明部份或全部遞延稅項資產最終有可能會變現，例如存在應課稅臨時差額、總體寬免、稅務規劃策略及可動用估計稅項虧損之期間。遞延稅項之賬面金額及有關財務模式與預算會於每個結算日檢討。在評估可能性時，本集團利用所有就緒資料，包括根據合理及可支持假設作出之估計及營業額及經營成本之預測。此外，有關日後應課稅溢利之實際結果或會高於或低於於結算日之估計，將會影響日後數年之溢利或虧損。

(e) 樓宇及土地租賃預付款項之估計

根據香港會計準則第17號「租約」，本集團於樓宇及土地之租賃權益分別列入租賃樓宇及租賃土地。經參考所有可取得之資料後，本集團釐定按經營租約持有之樓宇及土地於本集團首次訂立租約時之租賃權益公平值。倘樓宇或土地於本集團首次訂立租約時之公平值高於估計者，則樓宇之折舊或土地之攤銷應低於估計者。

財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(以港元列值)

42. 於截至二零零六年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

直至該等財務報告簽發之日，香港會計師公會頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，惟於截至二零零六年十二月三十一日止會計年度尚未生效且並無於該等財務報告中採納：

本集團現正就該等修訂、新準則及新詮釋對初次應用期間所預期之影響進行評估。至現時之結論為，採納該等準則及詮釋將不會對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

此外，以下為可能導致財務報告須作出新增或經修訂披露的發展：

香港會計準則第1號修訂	財務報告之呈列：資本披露 ¹
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露事項 ¹
香港(IFRIC)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號在通貨膨脹經濟中的財務報告應用重列方法 ³
香港(IFRIC)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號範圍 ⁴
香港(IFRIC)－詮釋第9號	估嵌入式衍生工具 ⁵
香港(IFRIC)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁶
香港(IFRIC)－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 ⁷
香港(IFRIC)－詮釋第12號	服務經營權安排 ⁸

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於二零零六年三月一日或之後開始年度期間生效

⁴ 於二零零六年五月一日或之後開始年度期間生效

⁵ 於二零零六年六月一日或之後開始年度期間生效

⁶ 於二零零六年十一月一日或之後開始年度期間生效

⁷ 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效

⁸ 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

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							
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元		二零零四年 千港元		二零零三年 千港元		二零零二年 千港元
		持續 經營業務	已終止 經營業務	持續 經營業務	已終止 經營業務	持續 經營業務	已終止/ 正終止 經營業務	
營業額	-	221	-	12,269	60	33,626	89,932	258,109
除稅前溢利／(虧損)	(12,664)	(99,741)	-	(30,372)	373	(171,254)	(169,543)	(130,762)
稅項	-	-	-	(164)	-	(1,264)	-	(1,619)
本年度溢利／(虧損)	(12,664)	(99,741)	-	(30,536)	373	(172,518)	(169,543)	(132,381)
以下人士應佔：								
本公司股權持有人	(12,663)	(99,735)	-	(30,335)	373	(172,760)	(168,323)	(133,856)
少數股東權益	(1)	(6)	-	(201)	-	242	(1,220)	1,475
	(12,664)	(99,741)	-	(30,536)	373	(172,518)	(169,543)	(132,381)

資產及負債及少數股東權益

總資產	138,026	137,923	-	242,872	-	262,161	19,101	838,344
總負債	(64,480)	(57,669)	-	(62,885)	-	(71,495)	-	(222,204)
少數股東權益	(13)	(14)	-	(20)	-	(221)	-	(77,414)
	73,533	80,240	-	179,967	-	190,445	19,101	538,726