



KONG SUN HOLDINGS LIMITED

江山控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：295)

二零零七年業績公佈

江山控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零六年十二月三十一日止年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		-	-
其他收入	5	1,744	40
僱員福利費用		(1,004)	(598)
其他經營開支		(6,159)	(3,917)
財務費用	6	(5,705)	(4,549)
應佔聯營公司業績		(303)	(3,640)
就可供出售投資已確認之減值虧損		(6,537)	-
除稅前虧損		(17,964)	(12,664)
所得稅抵免	7	48	-
年內虧損	8	<u>(17,916)</u>	<u>(12,664)</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(17,915)	(12,663)
少數股東權益		(1)	(1)
		<u>(17,916)</u>	<u>(12,664)</u>
股息		-	-
每股虧損			
基本	9	<u>(0.70)港仙</u>	<u>(0.49)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
於聯營公司之權益		91,605	91,509
可供出售投資		—	6,537
		<u>91,605</u>	<u>98,046</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	714	396
應收貸款及利息		39,510	39,510
應收交易款項		—	—
已抵押存款		42	40
銀行結餘及現金		953	34
		<u>41,219</u>	<u>39,980</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	23,515	29,451
銀行及其他借貸—一年內到期		4,570	33,169
融資租約承擔		—	12
稅項負債		—	48
		<u>28,085</u>	<u>62,680</u>
流動資產(負債)淨額		<u>13,134</u>	<u>(22,700)</u>
總資產減流動負債		<u>104,739</u>	<u>75,346</u>
非流動負債			
其他應付款項—一年後到期		11,761	—
銀行及其他借貸—一年後到期		37,639	1,800
		<u>49,400</u>	<u>1,800</u>
資產淨值		<u>55,339</u>	<u>73,546</u>
股本及儲備			
股本		256,116	256,116
儲備		(200,789)	(182,583)
本公司股權持有人應佔權益總額		<u>55,327</u>	<u>73,533</u>
少數股東權益		<u>12</u>	<u>13</u>
權益總額		<u>55,339</u>	<u>73,546</u>

附註：

1. 財務報告之編製基準

鑑於本集團於二零零七年十二月三十一日之銀行結存約為953,000港元及截至二零零七年十二月三十一日止持續錄得虧損約17,916,000港元，本公司董事於編製財務報告時經已對本集團之未來流動資金作出審慎考慮。經考慮包括(但不限於)下列各項安排後，董事信納本集團可於來年維持其流動資金：

- (a) 本集團控股公司及其他投資者同意向本集團提供充足財政支持，使本集團可悉數償還其於可見將來到期之所有財務債項；
- (b) 本集團現有債權人金利豐財務有限公司已承諾於二零零七年十二月三十一日至二零零九年四月二十九日期間不會要求償還約14,700,000港元之有抵押其他借貸連同應付利息約10,379,000港元合共約25,079,000港元；
- (c) 本集團現有債權人Ng Leung Ho先生已承諾於二零零七年十二月三十一日至二零零九年四月二十九日期間不會要求償還約22,939,000港元之無抵押其他借貸連同應付利息約1,382,000港元合共約24,321,000港元；及
- (d) 本公司與一名配售代理(「配售代理」)訂立配售協議，以發行約125,000,000港元之可換股票據。發行該等可換股票據須待本公司成功恢復股份買賣後，方可作實。該等可換股票據由配售代理悉數包銷。

鑑於控股公司之持續支持，且其他投資者及其他債權人將不會退出，董事認為本集團有充裕營運資金撥作其於可見將來經營業務之資金。因此，董事信納按持續經營基準編製該等財務報告實屬恰當。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度生效之新訂準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則(「香港會計準則」) 第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋(「詮釋」)第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟下 之財務報告」應用重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號	重新評估內含衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，毋須對過往期間作出調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報告 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報告 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—定額利益資產之限額、最低資本規定及相互之間之關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預計，應用此等準則、修訂本或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 合規聲明

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則，該詞統指所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製。該等財務報表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規定。

4. 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。

截至十二月三十一日止年度

	物業投資及發展		金融服務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
分類業績	<u>(679)</u>	<u>(825)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(679)</u>	<u>(825)</u>
銀行利息收入					-	1
未分配公司經營收入					1,744	39
未分配公司經營開支					(13,021)	(3,690)
財務費用					(5,705)	(4,549)
應佔聯營公司業績	(303)	(3,640)	-	-	(303)	(3,640)
除稅前虧損					(17,964)	(12,664)
所得稅抵免					48	-
年內虧損					<u>(17,916)</u>	<u>(12,664)</u>

	物業投資及發展		金融服務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產及負債						
分類資產	438	6,600	39,512	39,512	39,950	46,112
於聯營公司之權益	91,605	91,509	-	-	91,605	91,509
	<u>92,043</u>	<u>98,109</u>	<u>39,512</u>	<u>39,512</u>	<u>131,555</u>	<u>137,621</u>
未分配公司資產					1,269	405
總資產					<u>132,824</u>	<u>138,026</u>
分類負債	11,287	10,243	-	19	11,287	10,262
未分配公司負債					66,198	54,218
總負債					<u>77,485</u>	<u>64,480</u>
其他資料						
債權人豁免之應付款項 就可供出售投資已確認 之減值虧損	(1,730)	-	-	-	(1,730)	-
就其他應收款項已確認 之減值虧損(回撥)	6,537	-	-	-	6,537	-
	<u>(14)</u>	<u>179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(14)</u>	<u>179</u>

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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入	-	-	-	-	-	-
分類資產	25,540	32,447	127,284	105,579	132,824	138,026
年內產生之資本開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行利息收入	-	1
債權人豁免之應付款項	1,730	-
就其他應收款項已確認之減值回撥	14	-
雜項	-	39
	<u>1,744</u>	<u>40</u>

6. 財務費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息		
— 須於五年內全數償還之銀行及其他借貸	5,701	4,548
— 融資租約	4	1
	<u>5,705</u>	<u>4,549</u>

7. 所得稅抵免

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
金額指：		
香港利得稅		
— 以往年度超額撥備	48	-
	<u>48</u>	<u>-</u>

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內，本集團在香港未產生任何預計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內，海外附屬公司在其司法權區內未產生預計應課稅溢利，故並無就海外稅款計提撥備。

於結算日，本集團並無就累計未動用稅項虧損約140,000,000港元(二零零六年：140,000,000港元)確認遞延稅項資產，原因為有關稅務司法權區及實體不會產生可動用是項虧損抵銷之日後應課稅溢利。稅項虧損或會無限期結轉。

8. 年內虧損

年內虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
退休福利計劃之供款(包括董事酬金)	-	11
核數師酬金	661	380
就其他應收款項已確認之減值虧損(回撥)	(14)	179
相關物業之經營租約租金	234	223
	<u>234</u>	<u>223</u>

9. 每股虧損

本年度之每股基本虧損乃按年內本公司股權持有人應佔虧損17,915,000港元(二零零六年：12,663,000港元)及2,561,167,000股(二零零六年：2,561,167,000股)已發行普通股之加權平均股數計算。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，並無存在任何攤薄事件，故並未呈列每股攤薄虧損並未呈列。

10. 應收賬款及其他應收款項

於結算日，計入應收賬款及其他應收款項之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一至兩年內	-	14,937
兩年以上	14,937	-
	<u>14,937</u>	<u>14,937</u>
減：已確認減值虧損	(14,937)	(14,937)
	<u>-</u>	<u>-</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

於結算日，計入應付賬款及其他應付款項之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一至兩年	-	4,000
兩年以上	4,564	-
	<u>4,564</u>	<u>-</u>
	<u>4,564</u>	<u>4,000</u>

獨立核數師報告

獨立核數師報告摘要

保留意見之基準

範圍限制－因去年之審核範圍受限制而影響年初結餘

貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報告由另一家核數師行審核，其於日期為二零零七年九月十日之核數師報告書內就賬面值為零，經已扣除減值約83,517,000港元，並於過往年度計提撥備之應收交易款項之範圍限制持保留意見。

本核數師未能獲取充分可靠憑證以便本核數師評估截至二零零六年十二月三十一日止年度之相關應收交易款項所作減值虧損之準確性，以及於二零零六年十二月三十一日之應收交易款項是否公平地呈列。於二零零六年十二月三十一日就上述款項作出之任何必需調整將會對貴集團於二零零七年一月一日之淨資產之年初結餘、貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損及財務報告之相關披露產生重大影響。

因審核範圍限制而引致之保留意見

本核數師認為，除為令本核數師能信納保留意見之基準一段所述事宜而作出可能確定為必要之調整(如有)對貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之虧損之影響外，財務報告已根據香港財務報告準則真實公平地反映於二零零七年十二月三十一日貴集團之狀況及貴公司之事務，以及貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已根據香港公司條例妥為編製。

香港公司條例第141(4)條及141(6)條項下事項之報告

僅就本核數師對上述範圍限制段落所述事宜之審核工作限制而言，本核數師未能取得進行核數工作所需之一切資料及解釋。

強調事項

儘管本核數師並無保留意見，本核數師務請股東垂注，財務報告附註2指出貴集團於二零零七年十二月三十一日之銀行結餘為約953,000港元，且於截至二零零七年十二月三十一日止年度持續蒙受虧損約17,916,000港元。在達致本核數師之意見時，本核數師已考慮財務報告中有關就編製財務報告採用持續經營基準所作之適當披露。貴公司之董事信納，貴集團有能力於可見將來償還所有到期財務債項。財務報告按持續經營基準編製，其有效性視乎未來可得資金而定。財務報告並無包括或會因貴集團未能取得該等未來資金作出之任何調整。本核數師認為，基本不明朗因素已在財務報告中作出充份披露，故本核數師並無就此持保留意見。

訴訟

(a) 工商國際金融有限公司(「工商國際」)

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。

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。

(b) 大眾銀行(香港)有限公司(「大眾銀行」)

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。於二零零七年十一月，本集團向大眾銀行悉數償還銀行借貸。

(c) 星展銀行(香港)有限公司(「星展」)

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。根據二零零七年六月二十九日訂立之償款契據，本集團向星展清償約2,939,000港元。

(d) 一名準投資者

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，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及KSE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。

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。餘額已於截至二零零七年十二月三十一日止年度悉數清償。

(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擁有思宏控股有限公司(「思宏控股」)(本公司擁有54%權益之附屬公司)46%權益)之Cheung Yik Wang先生(「CYW」)向本公司董事江先生(作為第一被告人)及本公司(作為第二被告人)提出法律訴訟，追討合共11,600,000港元連同本公司於二零零二年十二月二十日向CYW開出但未獲兌現款項之一張支票所涉及之利息及堂費。聲稱指該支票乃由本公司開出，作為江先生開出付款支票之擔保。本公司於二零零四年一月十九日提出抗辯。CYW亦於二零零四年二月十七日提出抗辯回覆。直至本公佈日期，該訴訟仍在進行，且尚未定出聆訊日期。

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

二零零三年向CYW開出之支票。於二零零七年十二月三十一日，根據本公司法律顧問之意見，董事認為本集團就CYW提出之訴訟有妥當及有效之抗辯，故並無在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有限公司（「霸寶香港」）提出法律訴訟，追討逾期租金、樓宇管理費及雜費，連同截至上述寫字樓物業交吉日期止之租金、利息、堂費及／或其他補償約207,000港元。此案件已於二零零四年六月二十一日在香港特別行政區高等法院進行聆訊，並裁定前業主勝訴。因此，本集團須向前業主支付約712,000港元。然而，本集團僅向前業主支付合共約226,000港元。於二零零四年十二月，本集團與前業主訂立還款安排，據此，本集團同意分14個月支付未償還債項約486,000港元，首筆付款須於二零零五年一月支付。與此同時，業主將不會提出強制執行有關判決之行動。然而，本集團未能就上述款項作出還款。直至本公佈日期，前業主並無就未能償還未結清款項採取法律行動。該等財務報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有限公司（「江山資源」）（作為第一被告人）及本公司之董事江先生（作為第二被告人）展開法律訴訟，內容有關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。直至本公佈日期，該訴訟仍在進行，且尚未定出聆訊日期。

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。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團向債權人償還約850,000港元。

(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。

於二零零七年二月，本集團向服務供應商悉數償還約188,000港元。餘額已於截至二零零七年十二月三十一日止年度悉數清償。

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。直至本公佈日期，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，並無於本公佈就特許權牌照及採購資助之承諾或虧損作出撥備。

(b) 就授予附屬公司之銀行融資提供之公司擔保

於二零零六年十二月三十一日，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。於二零零七年十二月三十一日，所有銀行融資已註銷。

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。

本集團於截至二零零七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。股東應佔虧損擴大至17,916,000港元，而去年則錄得12,664,000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，但本集團已物色到新投資機會，並將分散投資於製造業務，以及香港及中亞之房地產市場及物業發展業務，藉此為本集團奠定更鞏固基礎，從而改善業績。

財務回顧

於二零零七年十二月三十一日，本集團之股東資金總額約為55,300,000港元，而於二零零六年十二月三十一日則約為74,000,000港元。本集團於二零零七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1.4，而於二零零六年十二月三十一日之比率則為0.88。

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。

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)收購生產廠房業務；(ii)收購香港之房地產投資業務；及(iii)於年內收購柬埔寨之物業開發業務，嘗試提高股東回報及增強本集團之資產基礎。即將注入新業務，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。

末期股息

董事會不建議於應屆股東週年大會上宣派截至二零零七年十二月三十一日止年度之股息(二零零六年：無)。

購股權計劃

本公司已於二零零三年六月三十日採納新購股權計劃。自採納新購股權計劃以來，概無根據該計劃向任何人士授出購股權。

流動資金及財政資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團之總資產為132,824,000港元，資金由流動負債28,085,000港元、其他應付款項11,761,000港元、銀行貸款及其他借貸37,639,000港元、少數股東權益12,000港元及股東資本55,327,000港元撥付。

本集團資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團將為數42,000港元(二零零六年：40,000港元)之若干定期存款抵押予銀行作為本集團銀行融資之擔保。

資本架構

於二零零七年十二月三十一日，本公司擁有已發行股份約2,561,000,000股，本集團股東資金總額達約55,300,000港元。年內，本公司之資本架構並無變動。

僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團於香港及馬來西亞共有四名員工。彼等之酬金乃根據工作性質及市場走勢釐訂，並每年檢討，作出獎賞以鼓勵僱員之表現。

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二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

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分贖回：

- 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。

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，至緊接可換股債券到期之前兩個營業日止。

倘任何下列條件未能於二零零八年五月三十一日或配售代理及本公司或會書面同意之較後時間或日期之前獲達成，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；
- 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；
- 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；及
- 於二零零八年四月二十四日，本公司與配售代理訂立補充協議，據此，本公司與配售代理同意將可換股債券之本金總額由100,000,000港元增至125,000,000港元。

投資之重大收購及出售

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團並無出售投資之重大事項，惟下列收購事項則除外：

(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。

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分贖回承兌票據。

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到期前一日止之兌換期內按初步兌換價每股0.1港元(可予調整)將可換股債券全部或部分尚未行使本金額兌換為本公司股份。

倘FT協議所載下列任何條件未能於二零零八年五月三十一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保證及擔保(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。

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本，代價均為1港元。此外，根據CK協議，其中一名賣方(「賣方A」)將於CK協議完成當日分別以代價15,999,999港元及17,799,999港元出讓所有其就CHL及金利豐投資各自結欠賣方A之債務為數約19,396,043港元及22,080,208港元之權益及權利。

總代價33,800,000港元將由本公司向賣方A或賣方A可能指定之代名人發行本金額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到期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)未能於二零零八年五月三十一日下午四時正或之前或賣方與買方可能協定之其他較後日期或之前達成，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；
- 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。

(iii) 有關柬埔寨物業發展之諒解備忘錄

於二零零八年四月十日，本公司之全資附屬公司Elite Corner Limited (「Elite Corner」)與蔡婷儀女士(「蔡女士」，為獨立第三方且並非為本公司之關連人士)訂立一項諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，據此，蔡女士已向Elite Corner授予一項唯一及獨家之權利，以將一幅位於柬埔寨暹粒省及總面積約為37,498平方米之土地(「該土地」)發展為酒店渡假村及商業中心(「該合作項目」)。

諒解備忘錄對Elite Corner及蔡女士(統稱為「訂約各方」)均具有法律約束效力。訂約各方亦原則上同意以下各項：(a)蔡女士須向Elite Corner授予一項可發展該合作項目之獨家權利，而蔡女士亦須承擔該合作項目所產生及附帶之一切發展及建造成本；(b)Elite Corner須提供管理服務(「管理服務」)，包括(但不限於)(i)酒店渡假村及商業中心之設計；(ii)市場研究；及(iii)就該合作項目所涉及之設計工作延聘所需之專業人士，包括(但不限於)測量師、建築師、室內設計師及工程師；及(c)待正式協議(「正式協議」)訂立後，蔡女士須向Elite Corner支付管理費用，而有關費用相當於該合作項目之發展及建造總成本之15%。

根據諒解備忘錄之條款，Elite Corner擁有唯一及獨家之權利，可於二零零八年四月十日起至正式協議簽訂當日或二零零九年四月九日(以較早之日期為準)止期間(「獨家期間」)內與蔡女士進行磋商，藉以議定正式協議之條款及簽立正式協議。於獨家期間內，蔡女士將不會在事先未經Elite Corner同意之情況下，與任何第三方進行洽談或磋商，或提供有關該土地或該合作項目之任何資料。蔡女士亦承諾，倘若訂約各方基於任何理由而未能於獨家期間內訂立正式協議，則蔡女士須向Elite Corner全數償付Elite Corner已支付管理服務所涉及之任何費用、成本及支出之115%。

有關詳情載於日期為二零零八年四月十一日之公佈。

企業管治

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內均一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)，惟就守則之守則條文第A.4.1條有關董事服務條款及輪值告退之規定有所偏離。

根據守則條文第A.4.1條，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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為董事進行本公司證券交易之本公司操行守則。經對董事作出具體查詢後，董事確認彼等已於截至二零零七年十二月三十一日止整個年度內遵守守則。

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，控股股東抵押股份以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條之披露規定載列下列披露資料，內容有關本公司一項銀行貸款融資(本公司控股股東須確保本公司獲授銀行貸款融資)以及規定本公司控股股東履行責任之若干契諾。

根據Ng Leung Ho先生(「Ng先生」)與工商國際於二零零七年二月十四日訂立之債務收購協議，工商國際已就授予本公司之貸款，將原本抵押予工商國際以擔保定期貸款融資12,000,000港元之596,052,085股每股面值0.10港元之普通股轉讓並抵押予Ng先生，以償還工商國際授出之定期貸款融資。於二零零七年十二月三十一日，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6,939,000港元之貸款作出擔保。

- b) 根據上市規則第13.13條向實體之墊款：

(i) 於二零零七年十二月三十一日，本集團持有本集團聯繫人士United Victoria之一名股東(「借款人」)所欠之應收貸款約39,510,000港元及累計應收貸款利息約5,358,000港元。根據貸款協議，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，貸款及累計應收利息仍為未償還及逾期。本集團已於過往年度就累計應收利息作出約5,358,000港元之撥備。應收貸款餘額39,510,000港元佔本集團於二零零七年十二月三十一日之資產淨值71%。本集團正進行貸款及應收利息之強制還款，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) 於二零零七年十二月三十一日，本集團應收北京天恒結欠款項約75,908,000港元，相當於出售江盛房地產開發有限公司註冊股本中90.1%權益之應收代價淨額。此筆應收代價為無抵押及免息，並已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內全數減值。

於聯交所網站刊登資料

載有上市規則規定之所有相關資料之本公司二零零七年年報及年度業績公佈將於適當時候於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkex.com.hk>)刊登。

董事會

於本公佈日期，本公司董事會包括三名執行董事謝安建先生、陳志遠先生及江立師先生，以及三名獨立非執行董事黃潤權博士、羅妙嫦女士及陳釗洪先生。

承董事會命
主席
謝安建

香港，二零零八年四月二十九日