



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)

二零零七年中期業績公佈

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」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

簡明綜合損益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額		-	-
其他收入		929	40
僱員費用		(521)	(283)
其他經營開支		(2,130)	(1,726)
經營業務虧損		(1,722)	(1,969)
財務費用	4	(2,675)	(2,271)
應佔聯營公司溢利減虧損		(15)	73
除稅前虧損	5	(4,412)	(4,167)
所得稅	6	-	-
本期間虧損		<u>(4,412)</u>	<u>(4,167)</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(4,412)	(4,167)
少數股東權益		-	-
		<u>(4,412)</u>	<u>(4,167)</u>
每股虧損－基本	7	<u>(0.17仙)</u>	<u>(0.16仙)</u>
每股虧損－攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
於聯營公司之權益		91,494	91,509
待售證券		6,537	6,537
		<u>98,031</u>	<u>98,046</u>
流動資產			
應收賬款	8	-	-
其他應收款項		396	396
應收貸款及利息		39,510	39,510
已抵押存款		40	40
現金及現金等值項目		3,893	34
		<u>43,839</u>	<u>39,980</u>
流動負債			
應付賬款	9	4,273	4,000
其他應付款項		26,674	25,451
銀行及其他借貸		39,940	33,169
財務租賃下之責任		1	12
應付稅款		48	48
		<u>70,936</u>	<u>62,680</u>
流動負債淨額		<u>(27,097)</u>	<u>(22,700)</u>
總資產減流動負債		<u>70,934</u>	<u>75,346</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸		1,800	1,800
		<u>69,134</u>	<u>73,546</u>
股本及儲備			
股本	10	256,116	256,116
儲備		(186,995)	(182,583)
本公司股權持有人應佔權益總額		69,121	73,533
少數股東權益		13	13
		<u>69,134</u>	<u>73,546</u>

中期簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

簡明綜合中期財務報表應與二零零六年經審核財務報表一併閱讀。

編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者貫徹一致。

以下為本期間財務報表首次採納之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」, 亦包括香港會計準則及詮釋):

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
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

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團簡明綜合財務報表之計算方法並無重大影響。

3. 分類申報

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

(b) 地域分類

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

	香港		中國大陸		馬來西亞		綜合	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：								
來自外界客戶之收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		二零零六年		二零零六年		二零零六年		二零零六年
	二零零七年	十二月	二零零七年	十二月	二零零七年	十二月	二零零七年	十二月
	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分類資料								
分類資產	<u>43,402</u>	<u>32,447</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98,468</u>	<u>105,579</u>	<u>141,870</u>	<u>138,026</u>
分類負債	<u>62,445</u>	<u>54,402</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,291</u>	<u>10,078</u>	<u>72,736</u>	<u>64,480</u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
以下各項之利息：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	2,675	519
須於五年後悉數償還之其他貸款	<u>-</u>	<u>1,752</u>
	<u>2,675</u>	<u>2,271</u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
僱員費用(包括董事酬金)		
— 一定額供款退休計劃之供款	3	11
— 薪金、工資及其他福利	518	272
	<u>521</u>	<u>283</u>

6. 所得稅

截至二零零七年及二零零六年六月三十日止期間，由於本集團並無於香港產生估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

截至二零零七年及二零零六年六月三十日止期間，由於海外附屬公司並無於彼等之司法權區產生估計應課稅溢利，因此並無就海外稅項作出撥備。

於結算日，本集團並無任何重大未撥備遞延稅項。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃按截至二零零七年六月三十日止六個月本公司股權持有人應佔虧損淨額約4,412,000港元(二零零六年：4,181,000港元)及期內已發行股份之加權平均股數2,561,167,000股(二零零六年：2,561,167,000股)計算。

由於在截至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零六年六月三十日止期間內並無攤薄潛在普通股，因此並無呈列該等期間之每股攤薄虧損。

8. 應收賬款

於結算日，應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期	-	-
1-3個月	-	-
3-12個月	-	-
1年以上	14,937	14,937
	<hr/>	<hr/>
	14,937	14,937
減：減值	(14,937)	(14,937)
	<hr/>	<hr/>
	-	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 應付賬款

於結算日，應付賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期	273	-
4-6個月	-	-
7-12個月	-	-
1年以上	4,000	4,000
	<hr/>	<hr/>
	4,273	4,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 股本

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
法定：		
4,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股 (二零零六年：4,000,000,000股)	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
2,561,166,921股每股面值0.10港元之普通股 (二零零六年：2,561,166,921股)	<u>256,116</u>	<u>256,116</u>

11. 經營租賃承擔

於結算日，本集團根據不可註銷經營租約並無須於未來支付之最低租金總額。

12. 訴訟

(a) 工商國際金融有限公司(「工商國際」)

本集團未能於二零零三年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分期等額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未償還銀行貸款連同該款項所產生之利息以及訴訟開支約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(前稱亞洲商業銀行)(「大眾銀行」)

本公司之非全資附屬公司思宏科技有限公司(「思宏科技」)未能於二零零三年就所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／或其他費用。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。於二零零七年六月三十日，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約為3,577,000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。截至批准本報告日期止，所述之21日期間已到期，惟大眾銀行並無提出清盤呈請。

根據本公司全資附屬公司博越投資有限公司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房地產股份有限公司(「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。截至批准本報告日期止，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，本集團與大眾銀行達成一項安排，據此，本集團分兩期支付款項約3,067,000港元予大眾銀行(首筆付款約1,533,000港元於二零零七年八月十七日支付，而餘款約1,534,000港元則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)後，大眾銀行將豁免有關餘款，於二零零七年八月十七日，本集團已向大眾銀行償還款項約1,533,000港元。

(c) 星展銀行(香港)有限公司(「星展」)

本集團未能於二零零五年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／或費用。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。根據日期為二零零七年六月二十九日之和解契據，本集團已向星展償還約2,939,000港元，作為悉數及最終還款。

(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，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。

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，連同根據江先生就授予本公司之貸款向準投資者作出擔保而對(i)本公司(作為第一被告人)及(ii)江先生(作為第二被告人)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，第一份聲明項下之申索款項已修訂為約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擁有思宏控股有限公司(「思宏控股」，本公司擁有54%權益之附屬公司) 46%權益)之Cheung Yik Wang先生(「CYW」)向本公司董事江立師先生(「江先生」)(作為第一被告人)及本公司(作為第二被告人)提出法律訴訟，追討合共11,600,000港元連同本公司於二零零二年十二月二十日向CYW開出但未獲兌現款項之一張支票所涉及之利息及堂費。宣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。截至批准本報告日期止，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，本公司再無向CYW付款之法律或財務責任，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之行動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。截至批准本報告日期止，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) 高富民證券有限公司(「高富民證券」)

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

- (i) 江山資源會作出補償，於自二零零二年六月十日起計三十六個月期間以不少於每股0.375港元之市價向高富民證券支付出售該等代價股份之款項，屆時高富民證券可就每股代價股份收取不低於0.375港元；及
- (ii) 江山資源向高富民證券授予購股權，以按21,000,000港元代價於二零零二年五月十日起計五年期間內隨時購回該物業，作為上文(i)妥當及準時履行據稱之責任之擔保。

高富民證券向(i)江山資源提出索賠，以按21,000,000港元代價或法院可能釐定之其他代價轉讓該物業予高富民證券；及(ii)江山資源與江先生提出索賠，為數合共約12,889,000港元，即所出售代價股份之價格與每股代價股份0.375港元之聲稱口頭擔保款項之未償還差額總額，連同損害、利息、堂費及／或其他補償。截至批准本報告日期止，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證券作出聲稱之擔保，故本集團毋須就聲稱之索賠向高富民證券承擔法律或財務責任，本集團在訴訟中有妥當及有效之抗辯理由。因此，並無在該等財務報表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Kong Look Sen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。

自二零零七年三月至二零零七年六月三十日止，本集團已向債權人償還款項約750,000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，本集團已向服務供應商償還款項約188,000港元。

13. 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。截至批准本報告日期止，獲特許權方並無就上述事件採取法律行動。

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

中期股息

董事會議決不派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

本公司經營之主要業務仍為投資控股，而其附屬公司則主要從事物業投資及發展。

本集團於截至二零零七年六月三十日止六個月仍然面臨嚴峻財政困難，回顧業績大致上反映出該情況。本集團截至二零零六年六月三十日止六個月並無營業額，而股東應佔虧損為4,412,000港元，而去年同期則約為4,181,000港元。改善本集團之業務運作及財務狀況為管理層於來年之主要目標。

物業

本集團之物業發展及投資業務，包括於馬來西亞之商用及住宅項目於期內並無產生任何收入。馬來西亞發展進程緩慢，加上本集團缺乏穩健收益資產，導致本集團之營業額在低水平徘徊。

其他投資機會

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

財務回顧

於二零零七年六月三十日，本集團之股東資金總額達69,000,000港元，而於二零零六年十二月三十一日則為73,500,000港元。本集團於二零零七年六月三十日之負債比率(按總負債除以股本)為1.05，而於二零零六年十二月三十一日之比率則為0.88。

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

展望

本集團僅保留其於馬來西亞之物業投資。由於本集團之經營收入持續萎縮，本年度之焦點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，及將重組其現有營運，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)於截至二零零七年六月三十日止期間，收購香港之物業投資業務(詳情請參閱投資之重大收購及發售)，嘗試提高股東回報及增強本集團之資產基礎。注入新業務加上香港經濟蓬勃發展，以及馬來西亞情況得以改善，預期有助本集團順利進行重組及有利日後發展。

流動資金及財政資源

於二零零七年六月三十日，本集團之資產淨值為69,100,000港元。本集團之銀行及其他借貸總額增加6,700,000港元，由二零零六年十二月三十一日之33,200,000港元增至二零零七年六月三十日之39,900,000港元。銀行及其他借貸總額39,900,000港元須於一年內悉數償還。應收代價包括一筆人民幣6,000,000元之款項，該筆款項已轉讓予本公司一所銀行，作為獲授銀行貸款之擔保。

於二零零七年六月三十日，本集團之負債比率(按流動負債加非流動負債總額對總權益之比率計算)為1.05，與上一財政年度並無重大變動。截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團大部份資產、負債及交易均以人民幣(「人民幣」)、港元(「港元」)及馬來西亞幣(「馬幣」)計值。由於人民幣及馬幣之匯率穩定，故對本集團之業績並無重大影響。因此，本集團並無訂立任何對沖外匯風險之文據。本集團將密切監察匯率變化，並會採取適當行動減低匯率風險。

資本架構

於二零零七年六月三十日，本公司擁有已發行股份約2,561,000,000股，本集團股東資金總額達約69,000,000港元。期內，本公司之資本架構並無變動。

僱員及薪酬政策

於二零零七年六月三十日，本集團於香港及馬來西亞共有四名僱員。彼等之酬金乃根據工作性質、市場走勢釐訂，並每年檢討，作出獎賞以獎勵及鼓勵僱員之表現。

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屆滿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屆滿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，至緊接可換股債券屆滿之前兩個營業日止（「兌換期」）。

於二零零七年九月十九日，本公司及配售代理訂立補充協議（「補充協議」），據此，雙方同意將最後期限由二零零七年九月三十日延至二零零七年十二月三十一日或雙方或會同意之其他日期。

根據補充協議，本公司將有權於兌換期內任何時間，按當時適用之兌換價強制將全部尚未行使可換股債券本金額兌換為本公司股份。

倘任何下列條件未能於二零零七年十二月三十一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恢復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；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。

投資之重大收購及出售

於截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團並無發售投資之重大事項，惟下列投資之重大收購事項則除外：

(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港元債務之溢利及權利。

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之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之日起至緊接可換股債券屆滿日期前之日止之兌換期內按初步兌換價每股0.1港元(可予調整)將可換股債券全部或部分尚未行使本金額兌換為本公司股份(「Tree可換股債券兌換期」)。

於二零零七年九月十九日，Eternal Gain、Brightpower及本公司訂立補充協議，據此，雙方同意將最後期限由二零零七年九月三十日延至二零零七年十二月三十一日或雙方或會同意之其他日期。雙方亦同意透過給予本公司權利於Tree可換股債券兌換期內任何時間將全部未行使可換股債券強制兌換，及將擔保溢利及擔保淨資產(定義見下文)期間由二零零七年六月三十日轉為二零零八年六月三十日，以修改可換股債券之條款。

倘FT協議所載下列任何條件未能於二零零七年十二月三十一日或之前或訂約各方可能協定之其他較後日期達成，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發行承兌票據；及
- 聯交所批准或同意批准換股股份之上市及買賣，換股股份僅受規限於配發及其他事項。

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於截至二零零八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)於二零零八年六月三十日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之經審核綜合淨資產，合共將不會少於70,000,000港元(「擔保淨資產」)。

倘(i) FT Far East及FT China於截至二零零八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於二零零八年六月三十日之實際經審核綜合淨資產(「實際淨資產」)少於擔保淨資產，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於截至二零零八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於二零零八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，則就擔保之淨資產而言，該財政年度之實際淨資產被視為零。另一方面，倘實際淨資產超出擔保淨資產，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。

於二零零七年九月十九日，Lead Power及賣方訂立補充協議(「物業補充協議」)，據此，雙方同意將最後期限由二零零七年九月三十日延至二零零七年十二月三十一日，及將承兌票據利率由香港滙豐銀行有限公司公佈之港元最優惠借貸率修改為3厘。

總代價33,800,000港元將由本公司向賣方A或賣方A可能指定之代名人以發行本金總額33,800,000港元之承兌票據之方式支付。承兌票據按3厘利率計息，並須於CK協議完成日期起計六十個月結束時或之前償還。倘本公司已於不少於十個營業日之前向承兌票據之持有人發出書面通知，本公司可於自發行承兌票據之日起至緊接承兌票據屆滿前之日止三個月後任何時間贖回承兌票據全部或任何尚未償還本金額。承兌票據乃由賣方A或賣方A指定之代名人於CHL及金利豐投資之全部已發行股本之費用抵押。

倘下列條件(其中包括)未能於二零零七年十二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達成，則CK協議即告終止，其後協議之訂約各方均不得向對方提出索賠：

- 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(包括但不限於發行承兌票據)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，有關物業之價值不得少於預先釐定之價值；及
- 賣方根據CK協議提供之聲明、保證及承諾在各方面仍屬直實及準確。

Lead Power可隨時豁免上述任何條件。

企業管治

本公司於截至二零零七年六月三十日止期間內均一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)，惟就守則之守則條文A.2.1及A.4.1有關董事服務條款及輪值告退之規定有所偏離。

根據守則條文A.2.1，主席及行政總裁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位，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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，董事確認，於截至二零零七年六月三十日止整個期間，彼等已遵守該守則。

根據上市規則第13章作出持續披露

a) 控股股東抵押股份：

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

根據由本公司及工商國際訂立，日期為二零零二年十月二十五日，有關定期貸款融通，Kong Fa抵押596,052,085股每股面值0.10港元之普通股，以擔保工商國際授出之銀行貸款融通。

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

b) 根據上市規則第13.13條向實體提供之墊款：

(i) 於二零零七年六月三十日，本集團應收本集團聯營公司United Victoria之一名股東(「借款人」)結欠之貸款約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，應收貸款及累計應收貸款利息逾期未還。過去數年，已就累計應收貸款利息計提撥備約5,358,000港元。應收貸款結餘39,510,000港元佔本集團於二零零七年六月三十日之資產淨值51.9%。本集團現正變現用作抵押之20% United Victoria股本權益，使借款人向本集團償還貸款及應收利息。

- (ii) 於二零零七年六月三十日，本集團應收北京天恒結欠款項約75,908,000港元，相當於出售江盛房地產開發有限公司註冊股本中90.1%權益之應收代價淨額。此筆應收代價為無抵押及免息，並已於截至二零零七年六月三十日止期間全數計提撥備。

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第17項應用指引所述之除牌程序之第三階段。本公司將有六個月期限提交可行之復牌建議及對導致聯交所擬取消本公司之上市地位之事宜作出補救。倘本公司並未能按規定提交可行之建議，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。

審核委員會

審核委員會與管理層已檢討本集團採納之主要會計原則及政策是否合適及獲貫徹採用，並已討論截至二零零七年六月三十日止六個月之中期財務報告之判斷事項、會計估量、披露是否充分及內部是否一致。

董事會

於本公佈日期，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陳釗洪先生、羅妙嫦女士及黃潤權博士。

承董事會命
主席及執行董事
謝安建

香港，二零零七年十月十二日