

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之江山控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，概不構成收購、購買或認購江山控股有限公司股份之邀請或要約。



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)

- (1)有關收購製造業務之非常重大收購；
- (2)有關收購物業持控公司之非常重大收購；
- (3)配售可換股債券；
- (4)建議增加法定股本；及
- (5)股東特別大會通告

本公司謹訂於二零零八年一月十七日上午十時三十分假座香港銅鑼灣禮頓道103號力寶禮頓大廈1樓A室召開股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第273頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上印列之指示填妥表格，盡快及不得遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零七年十二月三十一日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	9
1. 樹業收購.....	10
2. 物業收購.....	20
3. 配售可換股債券.....	26
4. 整體財務影響.....	35
5. 增加法定股本.....	36
6. 股東特別大會.....	36
7. 推薦意見.....	38
附錄一 — 本集團之財務資料.....	39
附錄二 — 樹業銷售公司之會計師報告及財務資料.....	134
附錄三 — 物業銷售公司之會計師報告及財務資料.....	185
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	220
附錄五 — 物業之估值報告.....	259
附錄六 — 本公司之一般資料.....	265
股東特別大會通告.....	273

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購公佈」	指	本公司日期為二零零七年十月十二日有關樹業收購及物業收購之公佈
「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則，而「細則」指組織章程細則中之細則
「董事會」	指	董事會
「紅股」	指	於行使可換股債券所附換股權時，向可換股債券持有人每股兌換股份發行三股入賬列作繳足之新股份
「Brightpower」	指	Brightpower Assets Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，華藝之間接全資附屬公司
「可換股債券公佈」	指	本公司日期為二零零七年十月二十六日有關可換股債券配售之公佈
「可換股債券配售」	指	根據可換股債券配售協議建議配售可換股債券
「可換股債券配售協議」	指	本公司與配售代理就建議配售可換股債券一事訂立，日期為二零零七年四月二十四日之配售協議
「可換股債券補充協議」	指	本公司與配售代理所訂立，日期為二零零七年九月十九日之補充協議，以延遲最後期限及修訂構成可換股債券文據之條款
「Coast」	指	Coast Holdings Limited，一間於香港註冊成立之私人有限公司，由賣方A及賣方B分別持有51%及49%權益
「Coast股份」	指	Coast股本中每股面值1.00港元之100,000股已發行股份，構成Coast全部已發行股本，於物業收購協議日期由賣方A及賣方B分別實益持有51%及49%權益
「公司條例」	指	香港法例第32章香港公司條例

釋 義

「本公司」	指	江山控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市買賣
「兌換股份」	指	於行使可換股債券所附換股權時，須予配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	於發行日期起計三年後到期、本金總額100,000,000港元之8厘可換股債券，將由本公司按可換股債券配售協議(經可換股債券補充協議修訂)發行
「董事」	指	本公司董事
「東莞聯藝」	指	東莞聯藝塑膠製品有限公司，一間於中國成立之有限責任中外合資企業，於物業收購協議日期，其股權由精藝中國及中方分別持有90%及10%
「股東特別大會」	指	即將召開及舉行之股東特別大會，以通過有關經樹業補充協議修訂之樹業收購協議、經物業補充協議修訂之物業收購協議、經可換股債券補充協議修訂之可換股債券配售協議、增加本公司法定股本及據此擬進行交易之必要決議案
「經擴大集團」	指	完成樹業收購、物業收購及發行可換股債券後經擴大之本集團
「Eternal Gain」	指	Eternal Gain Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，華藝之間接全資附屬公司
「精藝中國」	指	精藝中國有限公司，於香港註冊成立之私人有限公司，完成樹業收購前為華藝之間接全資附屬公司
「精藝中國股份」	指	精藝中國股本中之2股每股面值1.00港元之已發行股份，構成精藝中國全部已發行股本，於樹業收購協議日期由Brightpower實益持有

釋 義

「精藝遠東」	指	精藝遠東有限公司，一間於香港註冊成立之私人有限公司，華藝之間接全資附屬公司
「精藝遠東股份」	指	於樹業收購協議日期，精藝遠東股本中每股面值1.00港元之2股已發行股份，構成精藝遠東全部已發行股本，由Brightpower實益持有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證債項」	指	賣方A向Lead Power作出之保證，於物業完成日期，物業銷售貸款將不低於33,800,000港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華藝」	指	華藝礦業控股有限公司(股份代號：559)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「華藝集團」	指	華藝及其附屬公司(見公司條例之涵義)
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「合營協議」	指	精藝中國與一名中國訂約方就(其中包括)東莞聯藝之成立及管理所訂立日期為一九九三年九月八日之合營合同
「KPI」	指	Kingston Property Investment Limited，一間於香港註冊成立之私人有限公司，由賣方A及賣方B分別持有51%及49%之權益
「KPI股份」	指	KPI股本中每股面值1.00港元之100,000股已發行股份，構成KPI全部已發行股本，於物業收購協議日期由賣方A及賣方B分別實益持有51%及49%權益
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十二月二十八日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「Lead Power」	指	Lead Power Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，本公司之全資附屬公司

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零零七年九月三十日或可換股債券配售協議各訂約方或會另行協定之其他日期，該日期已按可換股債券補充協議延後至二零零七年十二月三十一日，及根據第二份可換股債券補充協議進一步延後至二零零八年二月二十九日
「到期日」	指	可換股債券發行日期起計三年
「大綱」	指	本公司之組織章程大綱
「資產淨值」	指	於有關時間內，樹業銷售公司之資產超出其負債之數額(如有)，惟有關貸款股份或股東貸款(特別是樹業銷售貸款之股本及負債除外)
「配售代理」	指	金利豐證券有限公司(其本身及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士之第三方)
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「物業」	指	物業1、物業2及物業3之統稱
「物業收購」	指	根據物業收購協議買賣物業銷售股份及物業轉讓
「物業收購協議」	指	賣方與Lead Power就買賣物業銷售股份及物業轉讓所訂立日期為二零零七年六月二十八日之買賣協議
「物業總代價」	指	由Lead Power就物業銷售股份支付予賣方之代價及Eternal Gain就物業轉讓支付予賣方之代價總和，共33,800,000港元
「物業轉讓」	指	賣方A於物業完成日期向Lead Power轉讓物業銷售貸款

釋 義

「物業完成日期」	指	物業收購協議完成日期，即物業收購之所有條件達成當日後第三個營業日或各訂約方就物業收購協議可能協定之其他時間
「物業最後期限」	指	二零零七年九月三十日，已根據物業補充協議延後至二零零七年十二月三十一日，及根據第二份物業補充協議進一步延後至二零零八年二月二十九日
「物業承兌票據」	指	本公司於物業完成日期須按協定方式向賣方A簽立之物業承兌票據，用於支付物業總代價33,800,000港元
「物業銷售公司」	指	KPI及Coast
「物業銷售貸款」	指	Coast虧欠賣方A之19,348,836港元及KPI虧欠賣方A之22,055,412港元之負債總額
「物業銷售股份」	指	Coast股份及KPI股份
「物業附屬公司」	指	東莞聯藝及威海
「物業補充協議」	指	賣方與Lead Power於二零零七年九月十九日訂立之補充協議，以延遲物業最後期限及修改物業承兌票據利率
「物業估值師」	指	環亞物業顧問有限公司，專業物業測量師及估值師，乃獨立第三方
「物業1」	指	香港皇后大道中110號至116號，士丹利街56號至61號，永恆商業大廈9樓
「物業2」	指	香港皇后大道中110號至116號，士丹利街56號至61號，永恆商業大廈10樓
「物業3」	指	香港香港仔大道234號富嘉工業大廈4樓5號工場
「第二份可換股債券補充協議」	指	本公司與配售代理所訂立日期為二零零七年十二月十七日之第二份補充協議，進一步延後最後期限至二零零八年二月二十九日

釋 義

「第二份物業補充協議」	指	賣方與Lead Powers所訂立日期為二零零七年十二月十七日之第二份補充協議，進一步延後物業最後期限至二零零八年二月二十九日
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「合約細則」	指	本公司及配售代理就有條件發行可換股債券一事訂立，日期為二零零七年二月十六日之合約細則
「樹業收購」	指	根據樹業收購協議，買賣樹業銷售股份及樹業轉讓
「樹業收購協議」	指	Brightpower、Eternal Gain及本公司就買賣樹業銷售股份及樹業轉讓所訂立日期為二零零七年五月十九日之買賣協議
「樹業總代價」	指	由Eternal Gain就樹業銷售股份向Brightpower支付之代價及Eternal Gain就樹業轉讓向Brightpower支付之代價總和，共60,000,000港元
「樹業轉讓」	指	Brightpower於樹業完成日期向Eternal Gain轉讓樹業銷售貸款
「樹業債券到期日」	指	自樹業可換股債券發行日期起三年到期
「樹業債券文據」	指	Eternal Gain訂立之以平邊契據方式構成樹業可換股債券之文據
「樹業完成日期」	指	樹業收購協議完成日期，即樹業收購之所有條件達成當日後第三個營業日後或各訂約方可能協定同意之其他時間
「樹業兌換期」	指	自樹業可換股債券發行日期起至第三週年止之期間

釋 義

「樹業兌換股份」	指	因行使樹業可換股債券所附兌換權而將予配發及發行之新股
「樹業可換股債券」	指	於發行日期起計三年後到期、本金總額40,000,000港元之4厘無抵押可換股債券，由樹業債券文據構成
「樹業延後函件」	指	Brightpower、Eternal Gain及本公司所訂立日期為二零零七年十二月十七日之延後函件，進一步延後樹業最後期限至二零零八年二月二十九日
「樹業最後期限」	指	二零零七年九月三十日，已根據樹業補充協議延遲至二零零七年十二月三十一日，及根據樹業延後函件進一步延後至二零零八年二月二十九日
「樹業到期日」	指	自樹業可換股債券發行日期起三年
「樹業承兌票據」	指	本公司於樹業完成日期須按協定方式向Brightpower簽立之樹業承兌票據，用於支付樹業總代價20,000,000港元
「樹業銷售公司」	指	精藝遠東、精藝中國及物業附屬公司
「樹業銷售貸款」	指	精藝遠東結欠Brightpower之負債，共計80,786,000港元
「樹業銷售股份」	指	精藝遠東股份及精藝中國股份
「樹業補充協議」	指	Brightpower、Eternal Gain及本公司所訂立日期為二零零七年九月十九日之補充協議，以延遲樹業最後期限及修改樹業可換股債券強制性兌換本公司期權之權利
「賣方A」	指	朱李月華女士
「賣方B」	指	馬少芳女士
「賣方」	指	賣方A及賣方B
「威海」	指	威海精藝製品有限公司，一間於中國成立之公司，精藝中國之全資附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「百分比」	指	百分比

本通函內，所有人民幣金額已按人民幣1元兌1.03港元之匯率兌換為港元，且所有美元金額已按1美元兌7.80港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。



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)

執行董事：

謝安建先生(主席)

陳志遠先生

江立師先生

註冊辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

禮頓道103號

力寶禮頓大廈

1樓A室

獨立非執行董事：

黃潤權博士

羅妙嫦女士

陳釗洪先生

敬啟者：

- (1)有關收購製造業務之非常重大收購；
- (2)有關收購物業持控公司之非常重大收購；
- (3)配售可換股債券；
- (4)建議增加法定股本；及
- (5)股東特別大會通告

緒言

本公司於二零零七年十月十二日就樹業收購及物業收購刊發收購公佈，並於二零零七年十月二十六日就可換股債券配售刊發可換股債券公佈。

董事會亦建議增加本公司之法定股本。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)下列事項之進一步詳情：(i)樹業收購；(ii)物業收購；(iii)可換股債券配售；(iv)本集團之進一步資料；及(v)股東特別大會通告。

(1) 樹業收購

I. 樹業收購協議(經日期為二零零七年九月十九日之樹業補充協議修訂)

日期： 二零零七年五月十九日

訂約方： (1) Brightpower (賣方) (據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Brightpower及其最終實益擁有人乃為獨立第三方)

(2) Eternal Gain (買方)

(3) 本公司

概要： Brightpower同意出售而Eternal Gain同意以1港元購買樹業銷售股份。此外，於樹業完成日期，Brightpower將以59,999,999港元向Eternal Gain轉讓其有關樹業銷售貸款之所有利益及權利。

條件： 樹業收購須待下列條件於樹業最後期限或之前達成後方告完成：

(1) 股東按照上市規則批准樹業收購協議及據此擬進行之交易，包括但不限於發行樹業可換股債券(包括配發及發行樹業兌換股份)及簽立承兌票據；及

(2) 聯交所批准或同意批准樹業兌換股份上市及買賣(僅限於配發及有關附帶事宜)。

上述條件概不可由Brightpower、Eternal Gain或本公司任何一方豁免。

於最後實際可行日期，上述條件概無達成。

代價： 樹業總代價60,000,000港元乃由Brightpower、Eternal Gain及本公司經參考樹業銷售公司於二零零六年十二月三十一日之未經審核資產淨值狀況總額12,048,000港元、樹業銷售貸款80,786,000港元及「業務收購之理由及好處」一節所載樹業銷售公司對本公司整體目前及未來前景（整體上為本公司提供足夠收入來源）後公平磋商釐定。

付款條款： 樹業總代價將部分透過本公司於樹業完成日期向Brightpower簽立為數20,000,000港元之樹業承兌票據方式，及部分透過本公司於樹業完成日期向Brightpower或Brightpower可能指示之代名人發行本金總額40,000,000港元之樹業可換股債券方式支付。

溢利保證： Brightpower已同意向Eternal Gain保證及擔保，樹業銷售公司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及任何非經常或特殊項目後純利總額將不少於7,000,000港元（「保證溢利」）。

倘樹業銷售公司於截至二零零八年六月三十日止財政年度*之經審核綜合除稅及任何非經常或特殊項目後純利實際總額（「實際溢利」）少於保證溢利，則Brightpower有權按一元對一元基準與本公司根據樹業承兌票據之付款責任抵銷差額。

倘樹業銷售公司於截至二零零八年六月三十日止年度*錄得綜合虧損總額，則實際溢利將被視為零。倘實際溢利超出保證溢利，則將毋須向Brightpower支付任何款項。

然而，Brightpower於樹業收購協議內就保證溢利及保證資產淨值（見下文）條文之付款責任僅以樹業承兌票據金額20,000,000港元為限。

* 樹業收購協議之保證溢利原定期間為截至二零零七年六月三十日止之財政年度，並於其後根據樹業補充協議修訂為二零零八年六月三十日。

資產淨值保證： Brightpower已同意向Eternal Gain保證及擔保，二零零八年*經審核賬目所示樹業銷售公司於二零零八年六月三十日*之經審核綜合資產淨值合共將不少於70,000,000港元(「保證資產淨值」)。

倘樹業銷售公司於二零零八年六月三十日*之實際經審核綜合資產淨值(「實際資產淨值」)少於保證資產淨值，則Brightpower有權按一元對一元基準與本公司根據樹業承兌票據之付款責任抵銷差額。

倘樹業銷售公司於二零零八年*經審核賬目合共錄得綜合負債淨額狀況，則有關財政年度之實際資產淨值就此資產淨值保證而言將被視為零。倘實際資產淨值超出保證資產淨值，則毋須向Brightpower支付任何款項。

保證溢利及保證資產淨值乃Brightpower提供之兩項獨立保證。

* 樹業收購協議之保證資產淨值原定日期為二零零七年六月三十日，並於其後根據樹業補充協議修訂為二零零八年六月三十日。

完成： 樹業收購預期將於樹業收購協議所有條件達成後第三個營業日(於樹業最後期限或之前)或Brightpower、EternalGain及本公司可能協定之其他日期完成。

樹業收購之完成並非物業收購之條件，反之亦然。

樹業補充協議： 根據樹業補充協議，樹業收購協議各訂約方同意：

- (1) 將樹業最後期限延遲至二零零七年十二月三十一日；
- (2) 修訂樹業可換股債券之條款，給予本公司權利在樹業換股期內隨時強制兌換全部未行使樹業可換股債券；

- (3) 將保證溢利期由截至二零零七年六月三十日止財政年度改為截至二零零八年六月三十日止財政年度；及
- (4) 將保證資產淨值期之日期由二零零七年六月三十日改為二零零八年六月三十日。

樹業延後函件： 根據樹業延後函件，樹業收購協議之訂約方同意樹業最後期限進一步延後至二零零八年二月二十九日。

除樹業最後期限外，樹業收購協議及樹業補充協議所有其他條款及條件保持不變及有效。

II. 樹業承兌票據

為支付樹業總代價其中20,000,000港元，Brightpower、Eternal Gain及本公司同意，本公司須於樹業完成日期向Brightpower簽立及交付樹業承兌票據。

下文為樹業承兌票據之主要條款概要：

- (1) 本金額 : 20,000,000港元
- (2) 利率 : 自樹業完成日期後一個月起計年利率4厘
- (3) 拖欠利率 : 年利率8厘
- (4) 還款 : 樹業承兌票據須於完成日期起計六個月或股份於聯交所恢復買賣後一個月之較早日期，或本公司及Brightpower書面相互協定之其他日期（「樹業票據到期日」）或之前一筆過償還
- (5) 贖回期 : 本公司可選擇於發出承兌票據當日起計三個月後至緊接票據到期日期當日前隨時悉數或部份贖回承兌票據

III. 樹業可換股債券

為支付樹業總代價其中40,000,000港元，Brightpower、Eternal Gain及本公司協定，本公司須於樹業完成日期向Brightpower或Brightpower可能指定之代名人簽立及交付樹業債券票據。

根據樹業債券票據條款，樹業可換股債券可兌換為股份。初期兌換價為每股樹業兌換股份0.10港元(可予調整)。假設於樹業完成日期至Brightpower行使樹業可換股債券所附兌換權當日止期間，Eternal Gain股份並無拆細或合併，或發生其他可能導致初步兌換價調整之事件，則Brightpower行使樹業可換股債券所附兌換權後，Brightpower將初步獲配發及發行最多達400,000,000股之新股份。於最後實際可行日期，Brightpower並未決定其兌換樹業可換股債券之意向。

初步兌換價為每股樹業兌換股份0.10港元：

- (i) 較聯交所於二零零四年六月十六日(本公佈日期前之最後交易日)所報之收市價每股0.025港元溢價300%；
- (ii) 較聯交所於緊接二零零四年六月十六日(本公佈日期前之最後交易日)前最後連續五個交易日所報之平均收市價每股約0.0252港元溢價約297%；
- (iii) 較截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司經審核每股資產淨值溢價約248%；及
- (iv) 相當於股份面值每股0.10港元。

以下為樹業可換股債券主要條款概要：

- (1) 本金額 : 40,000,000港元
- (2) 利率 : 年利率4厘
- (3) 兌換期 : 自樹業可換股債券發行日期起至其第三週年屆滿
- (4) 贖回期 : 樹業可換股債券發行後20個月至樹業債券到期日前期間任何時間

- (5) 債券到期日 : 自樹業可換股債券發行日期起計三年屆滿當日
- (6) 初期兌換價 : 每股樹業兌換股份0.10港元，並可在下列情形進行調整(詳情列於樹業債券票據內)：
- (i) 由於股份合併或拆細導致股份面值出現變動；
 - (ii) 本公司以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬、實繳盈餘賬或資本贖回儲備金)資本化方式發行入賬列作繳足之股份(以股代息除外)；
 - (iii) 本公司以削減資本或以其他方式向股份持有人進行資本分派；
 - (iv) 本公司向股份持有人發售或授出以低於市場價格之80%之價格認購新股之權利、購股權或認股權證；
 - (v) 本公司發行可兌換或可轉換或附帶權利可認購新股之證券，以純粹換取現金，而在任何情況下，該等證券初步可收取之每股實際總代價低於市場價格之80%，或對該等證券所附兌換權、轉換權或認購權之條款進行變更，以使該等證券之上述初步可收取每股實際總代價低於市場價格之80%；
 - (vi) 本公司以低於市場價格之80%之每股發行價發行股份以純粹換取現金；及
 - (vii) 本公司以低於市場價格之80%之實際總代價發行股份之方式收購資產。

董事會函件

- (7) 強制兌換 : 根據樹業補充協議，樹業收購協議各訂約方同意，本公司有權於兌換期內隨時強制兌換樹業可換股債券全部未行使款項為樹業兌換股份

下表所列为在不會導致本公司控制權出現變動下，本公司於悉數兌換樹業可換股債券時之股權狀況：

股東	於本公佈日期 之已發行股份		於悉數兌換樹業 可換股債券時之已發行股份	
	股	%	股	%
Kong Fa	1,053,850,042	41.15	1,053,850,042	35.59
KSE	403,375,794	15.75	403,375,794	13.62
江祿森(已故) (附註1)	22,760,695	0.89	22,760,695	0.77
江立哲(附註2)	22,760,695	0.89	22,760,695	0.77
江先生	22,760,695	0.89	22,760,695	0.77
江氏家族合計	1,525,507,921	59.57	1,525,507,921	51.52
Brightpower	-	-	400,000,000	13.51
公眾				
現有公眾股東	1,035,659,000	40.43	1,035,659,000	34.97
公眾股東合計	1,035,659,000	40.43	1,035,659,000	34.97
總計	2,561,166,921	100	2,961,166,921	100

附註：

1. 為江先生之父，已於二零零四年七月六日去世。
2. 為江先生之胞兄。

本公司將向聯交所申請批准樹業兌換股份上市及買賣，此乃樹業收購完成之其中一項條件。

IV. 有關Brightpower及華藝之資料

Brightpower為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，從事仿真植物製造及買賣，亦為華藝之全資附屬公司，華藝之股份於聯交所主板上市。華藝為投資控股公司，華藝集團主要從事銅桿、仿真植物製造及買賣；以及電視節目製作、發行及特許權批授之業務。

V. 有關樹業銷售公司之資料

於樹業收購協議日期，華藝透過Brightpower分別間接擁有精藝遠東及精藝中國全部已發行股本。精藝遠東主要從事仿真裝飾植物買賣之業務，而精藝中國則主要透過東莞聯藝從事仿真裝飾植物製造之業務。

於一九九三年，精藝中國與中國一名訂約方訂立合營合同成立東莞聯藝。於買賣協議日期，精藝中國與該中國訂約方(名為廣東省東莞輕工業進品出口有限公司，乃獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方) (「中國訂約方」)分別擁有東莞聯藝90%及10%股本權益。根據合營協議及其補充協議，中國訂約方同意放棄其分佔東莞聯藝損益之權利，以換取年度管理費 100,000港元，而東莞聯藝全部資產將於合營協議屆滿後(二零一八年十一月四日)轉讓予精藝中國。因此，東莞聯藝所有資產、負債及經營業績將綜合計入華藝之財務報表，猶如其為華藝集團之全資附屬公司。

東莞聯藝主要從事仿真裝飾植物製造之業務。威海暫無業務，並已不再經營任何業務。

於樹業收購協議日期，(a)Brightpower分別擁有精藝遠東及精藝中國全部已發行股本；(b)精藝中國擁有東莞聯藝90%股本權益，但透過與中國訂約方之合約安排擁有東莞聯藝全面實際控制權；及(c)精藝中國擁有威海全部權益。

於二零零七年六月三十日，根據精藝遠東及精藝中國截至二零零七年六月三十日止年度之經審核財務報表，樹業銷售公司有未經審核負債淨額約8,190,000港元。下表分別載列精藝遠東、精藝中國及其附屬公司截至二零零五年六月三十日止十八個月、截至二零零六年六月三十日止年度及截至二零零七年六月三十日止年度之若干財務資料(按香港財務報告準則編製)：

精藝遠東

	截至 二零零五年 六月三十日 止十八個月 (經審核) 千港元	截至 二零零六年 六月三十日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零零七年 六月三十日 止年度 (經審核) 千港元
營業額	68,099	87,605	81,013
除稅及非經常項			
目前溢利／(虧損)淨額	(5,694)	1,044	(392)
除稅及非經常項			
目後溢利／(虧損)淨額	(5,694)	(357)	(392)

精藝中國及其附屬公司(綜合)

	截至 二零零五年 六月三十日 止十八個月 (經審核) 千港元	截至 二零零六年 六月三十日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零零七年 六月三十日 止年度 (經審核) 千港元
營業額	58,625	76,558	70,881
除稅及非經常項			
目前溢利／(虧損)淨額	3,673	328	(408)
除稅及非經常項			
目後溢利／(虧損)淨額	4,050	(661)	(234)

VI. 樹業收購之理由及好處

雖然董事會得悉樹業銷售公司連年虧損，惟董事會已審閱樹業銷售公司正改善之財政狀況及業務經營。此外，本公司於樹業銷售公司截至二零零八年六月三十日止財政年度之狀況，已受到保證溢利及保證資產淨值所保障。因此，董事會認為透過樹業收購，收購仿真植物業務，可以按保證溢利獲保證之盈利能力，補足本集團之現有業務。此外，樹業銷售公司將為本公司提供額外收益來源，提高本集團之整體營運水平。由於樹業總代價將以樹業承兌票據及樹業可換股債券支付，此舉對本公司之現金流出不會有即時影響，而且，本公司有權於樹業兌換期內強制要求將樹業可換股債券兌換為新股份。董事認為樹業收購乃公平合理及符合本公司及整體股東之利益。

執行董事陳志遠先生於仿真植物業務有多年經驗，同時亦曾任華藝(前稱星采控股有限公司)財務總監，負責當時樹業銷售公司之業務營運。彼於二零零四年辭任華藝，且不再與華藝與樹業銷售公司有任何業務聯繫。

憑藉陳志遠先生之專業知識，本公司相信，樹業收購將加強本集團之整體資產及收益狀況。

於完成樹業收購後，樹業銷售公司將成為本公司之全資附屬公司，而彼等之業績將由樹業完成日期起併入本公司之賬目內。

VII. 上市規則之含意

根據上市規則第14.06條，相關百分比率超過100%，故根據上市規則第14.08條，樹業收購構成本公司一項非常重大收購，而樹業收購協議及據此擬進行之交易(包括發行樹業承兌票據、樹業可換股債券及樹業兌換股份)須根據上市規則第14.49條經股東批准。據董事所知，除彼等各自於股份之股權外，概無股東於樹業收購中擁有任何重大利益，因此，概無股東須放棄於本公司即將召開之特別股東大會上就批准樹業收購進行投票。

董事(包括獨立非執行董事)相信，樹業收購協議、樹業承兌票據及樹業可換股債券之條款乃公平合理，符合本公司及股東整體之利益。

本公司將向聯交所申請批准樹業兌換股份上市及買賣。

VI. 財務影響

樹業收購對本公司盈利、資產及負債之影響

(1) 對本公司盈利之財務影響：

本公司將因樹業收購而導致其全年營業額由零港元(截至二零零六年十二月三十一日止年度)上升至81,000,000港元，本公司權益持有人應佔虧損則上升1,700,000港元至14,300,000港元(截至二零零六年十二月三十一日止年度為12,600,000港元)。

(2) 對本公司資產及負債之財務影響：

本公司之總資產上升144,000,000港元至286,000,000港元，而本公司之總負債則將上升41,000,000港元至114,000,000港元，故此本公司之淨資產總額將因樹業收購而上升103,000,000港元至172,000,000港元。本公司之流動資金狀況將有所改善，因為淨流動負債將於樹業收購後減少36,000,000港元至變成9,000,000港元之流動資產淨值。

上述影響之詳情將會在附錄四未經審核備考合併收益表及資產負債表之情況A中提述。

(2) 物業收購

I. 物業收購協議(經日期為二零零七年九月十九日物業補充協議修訂)

日期： 二零零七年六月二十八日

訂約方： (1) 朱李月華及馬少芳(賣方)(馬少芳乃朱李月華之母親，朱李月華及馬少芳持有金利豐財務有限公司(本公司主要債權人之一)股權之51%及49%。朱李月華及馬少芳均為商人及私人投資者。經一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，各賣方、金利豐財務有限公司及其最終實益擁有人均為第三方。)

(2) Lead Power(買方)

董事會函件

概要： 賣方同意出售而Lead Power同意以每股2港元收購物業銷售股份。此外，於物業完成日期，賣方A將就物業銷售貸款之全部實益及權益以33,799,998港元轉讓予LeadPower。

條件： 物業收購須待下列條件於物業最後期限或之前達成(或由Lead Power就下列條件(a)及(e)作出豁免)後方告完成：

- (a) Lead Power信納就物業銷售公司將予進行之盡職審查結果；
- (b) 賣方就物業收購協議及據此擬進行之交易取得一切所需同意書及批文；
- (c) 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物業收購協議及據此擬進行之交易(包括但不限於簽立物業承兌票據及物業股份押記)之普通決議案；
- (d) Lead Power已接獲Lead Power挑選之專業測量及估值公司於二零零七年六月十五日之物業估值報告，物業1之價值不得少於16,000,000港元，物業2之價值不得少於16,800,000港元，物業3之價值不得少於1,000,000港元；及
- (e) 賣方提供之保證在各方面仍屬真實及準確。

本公司已聘請物業估值師(獨立第三方及獨立於賣方及彼等關連人士(定義見上市規則)之第三方)編製上述條件(d)所載之物業估值報告。該估值乃物業估值師基於公開市場準則編製，並參考可比較之市場交易個案，假設銷售可以交吉情況下而估值。估值報告之副本載於本通函附錄六。

於最後實際可行日期，條件(a)、(b)及(c)已達成。

董事會函件

- 債項擔保人： 賣方已同意就保證債項向Lead Power作出保證及擔保。如於物業完成日期，物業銷售貸款之實際數目少於保證債項，根據美元基準的本公司物業承兌票據，賣方A有權按一元對一元基準與本公司根據物業承兌票據之付款責任抵銷差額。
- 抵押品： Lead Power已同意分別押記(其中包括)其於Coast股份及KPI股份之所有權益予賣方A，以就Lead Power履行物業承兌票據下之義務提供擔保。
- 代價： 物業總代價33,800,000港元乃由賣方及Lead Power經參考物業於二零零七年六月十五日經獨立物業估值師進行之總估值(據估值師之初步估值及表示，物業合共不少於33,800,000港元)後公平磋商釐定。
- 付款條款： 物業總代價將以本公司於物業完成日期向賣方簽立本金額33,800,000港元之物業承兌票據之方式支付。
- 完成： 物業收購預期將於物業收購協議所有條件達成後第三個營業日(於物業最後期限或之前)或賣方及Lead Power可能協定之其他日期完成。物業收購之完成並非樹業收購之條件，反之亦然。
- 物業補充協議： 於二零零七年九月十九日，賣方及Lead Power訂立物業補充協議，將物業最後期限由二零零七年九月三十日延遲至二零零七年十二月三十一日，並將物業承兌票據之應付利息降至年利率3厘。
- 第二份物業補充協議： 根據第二份物業補充協議，物業收購協議之訂約方同意物業最後期限進一步延後至二零零八年二月二十九日。

除物業最後期限外，物業收購協議及物業補充協議所有其他條款及條件保持不變及有效。

II. 物業承兌票據

就支付物業總代價其中33,800,000港元而言，賣方及Lead Power同意，本公司須於物業完成日期向賣方簽立及交付物業承兌票據。

下文為物業承兌票據之主要條款概要：

- (1) 本金額 : 33,800,000港元
- (2) 利率 : 原利率乃參考自物業完工日期起香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈之港元最優惠借貸利率釐定。
- 然而，根據物業補充協議，物業收購協議各訂約方已同意將利率修改為年利率3厘。
- (3) 拖欠利率 : 香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈之港元最優惠借貸利率加6厘
- (4) 還款 : 物業承兌票據須於物業完成日期起計六十個月或之前，或本公司及賣方A書面相互協定之其他日期（「物業票據到期日」）或之前償還

本公司應付賣方A之累計利息如下：

- (a) 首期付息責任將於發行人股份恢復買賣後一個月內或於自物業收購日期起六(6)個月內(以較早者為準)支付；
- (b) 除上述(a)條另有規定外，此後之累計利息將由本公司於其後各曆月底起計三(3)個營業日內支付；
- (c) 所有未償還累計利息將即日到期並須於物業票據屆滿日期支付。
- (5) 贖回期 : 本公司可選擇於發出物業承兌票據當日起計三個月後至緊接物業承兌票據到期日期當日前隨時悉數或部份贖回物業承兌票據。

III. 有關物業銷售公司之資料

於物業收購協議日期，賣方擁有各KPI及Coast全部已發行股本，KPI及Coast均主要從事物業投資。Coast為物業1之擁有人而KPI則為物業2及物業3之擁有人。

於二零零七年六月二十日，物業銷售公司之未經審核總淨負債約為21,510,000港元。而於二零零七年三月三十一日，物業銷售公司之總淨負債約為24,112,000港元。

截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止過去兩年，物業銷售公司之物業所錄得之租金收入分別為1,277,500.00港元及1,561,000.00港元。

下表分別載列KPI及Coast於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三年之若干財務資料(二零零五年財務報表按香港財務報告準則編製，二零零六年及二零零七年財務報表則按中小型公司財務報告準則編製)：

KPI

	截至二零零五年三月 三十一日止年度 (經審核) 千港元	截至二零零六年三月 三十一日止年度 (經審核) 千港元	截至二零零七年三月 三十一日止年度 (經審核) 千港元
營業額	898	920	1,174
除稅及非經常項			
目前溢利／(虧損)淨額	(2,341)	6,739	545
除稅及非經常項			
目後溢利／(虧損)淨額	(2,432)	6,633	397

Coast

	截至二零零五年三月 三十一日止年度 (經審核) 千港元	截至二零零六年三月 三十一日止年度 (經審核) 千港元	截至二零零七年三月 三十一日止年度 (經審核) 千港元
營業額	344	358	391
除稅及非經常項			
目前溢利／(虧損)淨額	2,465	960	125
除稅及非經常項			
目後溢利／(虧損)淨額	2,432	915	75

IV. 物業收購之理由及好處

董事會知悉物業銷售公司因財務業績內之物業價值並無反映其市場價值之上升，加上物業銷售公司結欠賣方之物業銷售貸款而導致錄得總淨負債。完成後，本公司將折讓收購物業及物業銷售貸款，使本公司將按相當於物業價值(按專業估值師進行之估值)之價格收購物業及物業銷售貸款。本集團所收購之資產淨值約為33,800,000港元，與物業總代價一致，而租金收入將於物業收購後應向本集團繳付。物業收購完成時，將為本集團帶來穩定租金收入，亦為本集團之總資產水平作出貢獻。此外，物業銷售公司將為本公司提供額外收益來源，提高本集團之整體營運水平。由於物業總代價將以物業承兌票據及物業可換股債券支付，此舉對本公司之現金流出不會有即時影響。董事認為樹業收購乃公平合理及符合本公司及整體股東之利益。

於完成物業收購後，物業銷售公司將成為本公司之全資附屬公司，而彼等之業績將由物業完成日期起併入本公司之賬目內。

V. 上市規則之含意

根據上市規則第14.06條，相關百分比率超過100%，故根據上市規則，物業收購構成本公司一項非常重大收購，並根據上市規則須經股東批准。經一切合理查詢，據董事所知、所悉及所信，概無股東於物業收購中擁有任何重大利益，而本公司及其關連人士、賣方及其聯繫人士、金利豐財務有限公司及其聯繫人士之間概無任何安排、協議及共識。因此，概無股東須放棄於本公司即將召開之特別股東大會上就批准物業收購進行投票。

董事(包括獨立非執行董事)相信，物業收購協議及物業承兌票據之條款乃公平合理，符合本公司及股東整體之利益。

VI. 財務影響

物業收購對本公司盈利、資產及負債之影響

(1) 對本公司盈利之財務影響：

本公司將因物業收購而使其全年營業額由零港元(截至二零零六年十二月三十一日止年度)上升至1,500,000港元，本公司權益持有人應佔虧損則上升3,200,000港元至15,400,000港元(截至二零零六年十二月三十一日止年度為12,600,000港元)。

(2) 對本公司資產及負債之財務影響：

本公司之總資產將增加33,000,000港元至175,000,000港元，而其總負債增加36,800,000港元至109,500,000港元。本公司之總資產淨值將因物業收購而減少3,300,000港元至65,800,000港元。本公司之流動資產狀況將因每月租金收入約130,000港元之穩定現金流入而有所改善，惟本公司之淨流動負債將因物業收購而微升2,800,000港元至29,900,000港元。

上述影響之詳情將會在附錄四未經審核備考合併收益表及資產負債表之情況B中提述。

(3) 配售可換股債券

I. 可換股債券

合約細則

於二零零七年二月十六日，本公司與配售代理就有條件發行本金額100,000,000港元之可換股債券分別訂立合約細則。可換股債券之詳情將待實際協議各訂約方簽立。

可換股債券配售協議

於二零零七年四月二十四日，本公司與配售代理訂立可換股債券配售協議，據此，建議發行可換股債券之詳細條款及條件均已獲訂定。

可換股債券持有人將有權按兌換價將可換股債券兌換成兌換股份，並於兌換時有權收取三股紅股。

董事會得悉本公司處於除牌程序第三階段，且正面臨銀根短絀之困境，本公司經公平磋商後與配售代理協定，可換股債券持有人可於按每股兌換股份0.10港元之兌換價兌換可換股債券時，有權按每股兌換股份獲發三股紅股之配額，可望吸引有意承配人認購可換股債券。

鑑於全面包銷基準，本公司可確定於發行可換股債券時本公司所獲得之所得款項金額，並因而肯定地分配其財務資源，並將可取得100,000,000港元現金，其中約52,000,000港元將用作償還未償還債項，20,000,000港元將用作繳清作為樹業收購代價發行之承兌票據，餘款則將用作本集團之一般營運資金，進而將減輕銀行利息開支，進一步改善本集團之整體財政狀況。鑑於上文所述，董事會認為，可換股債券配售協議之條款(經可換股債券補充協議修訂)公平合理，並符合本公司及整體股東之利益。

可換股債券之主要條款載於下文「可換股債券之主要條款」一節。

配售代理將按可換股債券本金額之2.5%收取配售佣金。

可換股債券補充協議

於二零零七年九月十九日，本公司與配售代理訂立可換股債券補充協議，將最後期限由二零零七年九月三十日延遲至二零零七年十二月三十一日，以及修訂構成可換股債券文據之條款，加入本公司於兌換期內將可換股債券強制要求兌換成兌換股份之權利。

第二份可換股債券補充協議

二零零七年十二月十七日，可換股債券配售協議之訂約方訂立第二份可換股債券補充協議，同意最後期限進一步延後至二零零八年二月二十九日。

除最後期限外，可換股債券配售協議及可換股債券補充協議所有其他條款及條件保持不變及有效。

經一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，配售代理及其最終實益擁有人(朱李月華女士及馬少芳女士)各人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。朱李月華女士及馬少芳女士均為物業收購(有關詳情載於本公司日期為二零零七年十月十二日之公佈)之賣方，亦為金利豐財務有限公司(本公司主要債權人之一)之最終實益擁有人。

II. 可換股債券主要條款

發行人： 本公司

配售代理： 金利豐證券有限公司

基準： 全面包銷基準

承配人： 不少於六名由配售代理促成之承配人(彼等及彼等各自之最終實益擁有人(如適用)乃獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。承配人及彼等之最終實益擁有人(如適用)亦將獨立於(a)Brightpower及其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士；及(b)朱李月華女士及馬少芳女士及彼等各自之聯繫人士之第三方。

配售代理不會向任何承配人配售可換股債券本金額，使各可換股債券持有人及彼等各自之聯繫人士可於全數兌換彼等各自之可換股債券及發行相應紅股後，成為本公司之主要股東(定義見上市規則)。

配售代理向本公司作出承諾，將委任次配售代理(如適用)以確保將會向足夠數量之承配人配售足夠數量之可換股債券，致使配售代理無需承包授權其於全數兌換後將可換股債券兌換成30%或更多之本公司股本權益之該等數量可換股債券，而配售代理於本公司之股本權益將不會多於江氏家族於本公佈日期在本公司之權益，即合共1,525,507,921股股份。

本金額： 100,000,000港元

債券到期日： 自可換股債券發行日期起三年

兌換期： 可換股債券持有人可於發行可換股債券日期至到期日止(包括該日)，隨時及不時選擇兌換可換股債券

票息率： 年利率8厘，須每半年於期末時支付

抵押品： 可換股債券並無抵押

董事會函件

- 兌換價： 每股兌換股份0.10港元
- 兌換價可按(其中包括)股份合併或拆細、股本分派、紅股發行、供股及其他可能對行使可換股債券所附兌換權時配發及發行予可換股債券持有人之兌換股份具攤薄影響之其他日常事項而被調整。
- 兌換股份： 1,000,000,000股兌換股份將按於批准可換股債券及據此擬進行之交易之股東特別大會上徵求之特定授權發行。
- 兌換股份一經配發及發行，將於各方面與配發及發行該等兌換股份當日之全部已發行股份享有同等權利。
- 可轉讓性： 經本公司事先知會，可換股債券(或其任何部份)可由其持有人全數或按1,000,000港元之倍數轉讓或指讓予任何人士(不包括本公司之關連人士)。倘擬轉讓予本公司或其聯繫人士之關連人士，則須經本公司事先同意，而(如適用)可換股債券持有人須符合相關法律法規，包括但不限於上市規則。
- 紅股： 行使可換股債券所附兌換權換取兌換股份時，可換股債券持有人將可按每股獲兌換之兌換股份收取三股紅股。
- 3,000,000,000股紅股將以資本化專用作此用途之股本溢價賬中不少於300,000,000港元款額之方式入賬列為繳足。
- 假設全面兌換可換股債券，1,000,000,000股兌換股份及3,000,000,000股紅股將按每股兌換股份獲發三股紅股之方式發行予可換股債券持有人。即將發行之兌換股份及紅股合共4,000,000,000股，為本公司現有已發行股本約156%，亦為本公司經擴大已發行股本約61%。

紅股將按於批准可換股債券及據此擬進行之交易之股東特別大會上徵求之特別授權發行。

紅股一經配發及發行，將於各方面與配發及發行該等紅股當日之全部已發行股份享有同等權利。

贖回：

於兌換期內，本公司有權於任何時間贖回全部或部份未行使可換股債券，面值須為1,000,000港元之倍數。

可換股債券可於可換股債券發行日期起計 個月屆滿後或出現違約事件，且若由可換股債券持有人以書面提出要求後，由可換股債券持有人贖回。下列事件均會構成違約事件：

- (i) 欠付任何可換股債券下之任何款項；
- (ii) 本公司遭委任接管人、宣布資不抵債或接獲破產呈請；
- (iii) 本集團整體上不再經營其日常業務過程；
- (iv) 本集團整體上之業務性質出現重大不利變動；
- (v) 本公司或其任何附屬公司之重大交叉違約；
- (vi) 股份暫停在聯交所買賣超過十(10)個連續交易日，不計因批核有關本公司根據上市規則進行任何交易之公佈及通函而作出之暫停；或
- (vii) 本公司及其附屬公司之財務狀況出現重大不利變動。

強制兌換： 根據可換股債券補充協議，各訂約方同意，本公司有權於兌換期內隨時強制兌換可換股債券全部未行使款項為樹業兌換股份。

初步兌換價為每股兌換股份0.10港元：

- (i) 較聯交所於二零零四年六月十六日(可換股債券公佈日期前之最後交易日)所報之收市價每股0.025港元溢價300%；
- (ii) 較聯交所於緊接二零零四年六月十六日(可換股債券公佈日期前之最後交易日)前最後連續五個交易日所報之平均收市價每股約0.0252港元溢價約297%；
- (iii) 較於二零零六年十二月三十一日之本公司經審核每股綜合資產淨值0.029港元溢價約248%；及
- (iv) 相當於股份面值每股0.10港元。

由於三股紅股將因成功兌換一股兌換股份而發行(供說明用途)，各兌換股份及三股紅股之平均價格0.025港元：

- (i) 相當於聯交所於二零零四年六月十六日(可換股債券公佈日期前之最後交易日)所報之收市價每股0.025港元；
- (ii) 較聯交所於緊接二零零四年六月十六日(可換股債券公佈日期前之最後交易日)前最後連續五個交易日所報之平均收市價每股約0.0252港元折讓約0.79%；
- (iii) 較於二零零六年十二月三十一日之本公司經審核每股綜合資產淨值0.029港元折讓約12.94%；及
- (iv) 較股份面值每股0.10港元折讓75%。

董事會函件

下表所列為本公司於悉數兌換可換股債券、發行紅股及悉數兌換樹業可換股債券（將不會令本公司控制權變動）時之股權架構：

股東	於復牌建議日期之已發行股份		於悉數兌換可換股債券及發行紅股時之已發行股份		於悉數兌換可換股債券及發行紅股及兌換樹業可換股債券時之已發行股份	
	股	%	股	%	股	%
Kong Fa	1,053,850,042	41.15	1,053,850,042	16.06	1,053,850,042	15.14
KSE	403,375,794	15.75	403,375,794	6.15	403,375,794	5.79
江祿森(已故) (附註1)	22,760,695	0.89	22,760,695	0.35	22,760,695	0.33
江立哲(附註2)	22,760,695	0.89	22,760,695	0.35	22,760,695	0.33
江立師	22,760,695	0.89	22,760,695	0.35	22,760,695	0.33
江氏家族小計	1,525,507,921	59.56	1,525,507,921	23.25	1,525,507,921	21.91
Brightpower	-	-	-	-	400,000,000	5.75
公眾						
現有公眾股東	1,035,659,000	40.44	1,035,659,000	15.78	1,035,659,000	14.88
可換股債券 持有人(附註3)	-	-	4,000,000,000	60.96	4,000,000,000	57.46
公眾股東合計	1,035,659,000	40.44	5,035,659,000	76.75	5,035,659,000	72.34
總計	2,561,166,921	100	6,561,166,921	100	6,961,166,921	100

附註：

1. 為江先生之父，於二零零四年七月六日去世。
2. 為江先生之胞兄。
3. 不少於六名承配人，將由配售代理促成。配售代理保證並無可換股債券持有人將兌換30%或以上股權或成為主要股東。因此，本公司之控制權於全數兌換可換股債券完成時將無變動。

本公司將向聯交所申請批准於行使可換股債券所附換股權時須予配發及發行之兌換股份及紅股上市及買賣。

本公司向聯交所承諾，倘得悉有任何本公司之關連人士買賣可換股債券，將向聯交所知會。

III. 發行可換股債券之先決條件

可換股債券須待下列條件於最後期限或之前達成後方會發行：

- (a) 聯交所批准恢復本公司股份買賣；
- (b) 本公司於股東特別大會上取得就可換股債券配售協議、可換股債券補充協議及據此擬進行之交易(包括配發及發行最多1,000,000,000股兌換股份，以及配發及發行最多3,000,000,000股紅股)所須之股東批准；
- (c) 聯交所上市委員會批准或同意批准(視乎配發情況而定)全部兌換股份及紅股上市及買賣，且並無撤回或撤銷；及
- (d) 股東於股東特別大會上通過所須決議案批准將本公司之法定股本由400,000,000港元增至4,000,000,000港元。

倘上述條件未能於最後期限或之前(或配售代理及本公司可能書面協定之較後時間或日期)達成，配售代理可於其後向本公司發出書面通知，終止彼於可換股債券配售協議之責任，屆時彼於可換股債券配售協議及可換股債券補充協議之責任須隨即終止，本公司及配售代理均不得向任何其他訂約方進行申索，惟任何先前違約之情況除外。

於最後實際可行日期，上述條件概無達成。

IV. 所得款項用途

發行可換股債券之所得款項淨額約97,000,000港元(即所得款項毛額100,000,000港元減專業服務費3,000,000港元)中，約52,000,000港元(包括貿易及其他應付款、流動銀行及其他借貸，以及非流動銀行及其他借貸分別10,046,000港元、40,154,000港元及

1,800,000港元)將用作償還本集團之全部未償還債項(包括本集團結欠金利豐財務有限公司之未償還債項)，20,000,000港元將用作繳清作為樹業收購代價發行之承兌票據，餘款則將用作本集團之一般營運資金。

V. 上市規則之含意

於最後實際可行日期，本公司並無發行及配發股份之一般授權，於兌換可換股債券時發行兌換股份，以及發行紅股，將按股東特別大會上即將自股東取得之特定授權進行。

經一切合理查詢，據董事所知、所悉及所信，概無股東於可換股債券配售協議及可換股債券補充協議中擁有任何重大利益。因此，概無股東須放棄於本公司即將召開之特別股東大會上就批准可換股債券配售協議、可換股債券補充協議及據此擬進行之交易(包括配發及發行最多1,000,000,000股兌換股份，以及配發及發行最多3,000,000,000股紅股)進行投票。

董事(包括獨立非執行董事)相信，可換股債券配售協議及可換股債券補充協議之條款乃公平合理，符合本公司及股東整體之利益。

鑒於可換股債券之攤薄影響程度，本公司將以公佈方式知會股東有關兌換可換股債券之所有有關詳情：

- (i) 本公司將於各曆月結束後第十個營業日或之前，在聯交所網站刊發每月公佈(「每月公佈」)，每月公佈將以列表方式涵蓋以下詳情：
 - a. 於過往曆月內有否任何可換股債券獲兌換。如有，則載有包括每次兌換之兌換日期、所發行兌換股份數目及兌換價在內之詳情。倘於過往曆月內並無兌換，則聲明並無兌換；
 - b. 兌換後可換股債券尚未兌換之本金額(如有)；
 - c. 根據其他於過往曆月進行之交易發行之新股總數，包括根據本公司任何購股權計劃行使購股權所發行之新股；及
 - d. 本公司於過往曆月開始及最後一日之已發行股本總額；

- (ii) 除每月公佈外，倘因兌換可換股債券而發行之兌換股份累積總額，達到本公司上次作出每月公佈或公司其後就可換股債券作出之公佈(視情況而定)所披露本公司已發行股本5%(其後則為該5%限額之倍數)，則本公司將刊登公佈，當中包括本公司上次作出每月公佈或公司其後就可換股債券作出之公佈(視情況而定)之日起至根據兌換而發行之兌換股份總額達到本公司當時已發行股本5%(如上次作出每月公佈或公司其後就可換股債券作出之公佈(視情況而定)所披露者)之日期間上文第(i)項所載詳情；及
- (iii) 倘本公司認為任何兌換股份之發行將觸發須遵守上市規則第13.09(1)條之披露規定，本公司將不管上述(i)及(ii)就可換股債券作出任何公佈，而作出有關披露。

(4) 整體財務影響

樹業收購、物業收購及配售可換股債券對本公司盈利、資產及負債之影響。

(1) 對本公司盈利之財務影響

本公司之年度營業額將由零港元(截至二零零六年十二月三十一日止年度)上升至82,600,000港元，本公司股權持有人應佔虧損則因樹業收購、物業收購及配售可換股債券而增加11,000,000港元至23,000,000港元。

(2) 對本公司資產及負債之財務影響

本公司之資產淨額將增加約196,500,000港元至265,600,000港元。本公司之流動資產狀況將獲大幅改善，因為本公司之淨流動負債將因樹業收購、物業收購及配售可換股債券所產生之淨流動資產108,600,000港元而得以消弭，甚至轉為淨流動資產81,500,000港元。

上述影響之詳情將會在附錄四未經審核備考合併收益表及資產負債表之情況C中提述。

(5) 增加法定股本

為確保有足夠數量之未發行股份供發行樹業兌換股份、兌換股份及紅股，及為迎合未來擴展及增長，董事會建議增加本公司之法定股本，由400,000,000港元(分為4,000,000,000股股份)增至4,000,000,000港元(分為40,000,000,000股股份)，方式為增設3,600,000,000股每股面值0.10港元之未發行股份。該等新股份一經發行時，在各方面與當時之現有股份具有同等地位。

增加本公司之法定股本乃可換股債券配售協議之先決條件。

建議增加本公司之法定股本乃以在股東特別大會上獲股東通過普通決議案為條件。概無股東對該決議案放棄表決。

(6) 股東特別大會

在將召開之股東特別大會上，將提呈必要普通決議案供考慮並酌情批准(1)經樹業補充協議修訂之樹業收購協議及據此擬進行之各項交易，包括因樹業可換股債券附帶兌換權獲行使而發行樹業可換股債券及樹業兌換股份；(2)經物業補充協議修訂之物業收購協議及據此擬進行之各項交易；(3)經可換股債券補充協議修訂之可換股債券收購協議及據此擬進行之各項交易，包括因可換股債券附帶兌換權獲行使而發行可換股債券及兌換股份，及發行紅股；及(4)增加本公司之法定股本。

據董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於樹業收購、物業收購及發行可換股債券中擁有任何重大權益，亦概無股東需於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第273至276頁。

不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上印列之指示填妥表格，盡快及不得遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於股東特別大會上要求投票表決之程序

根據現行細則第60條，於任何股東大會上，大會就決議案之投票須以舉手方式表決，除非（於宣佈舉手結果之前或之際或任何有關以其他方式投票表決之要求遭撤銷之際）以下人士並正式要求以投票表決。根據公司條例規定，以下人士可要求以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三名親身或委派代表出席大會並有權投票之股東；或
- (c) 任何親身或委派代表出席大會之一名或多名股東，且合共佔不少於有權出席大會並於會上投票之所有股東之總投票權十分之一；或
- (d) 任何親身或委派代表出席大會之一名或多名股東，且持有賦予其權利出席大會並於會上投票之股份所涉及之已繳足股本總額不少於賦有該等權利之所有股份所涉及之已繳足股本總額之十分之一。

待股東在訂於二零零七年十一月十五日舉行之股東特別大會上通過特別決議案，修訂現有組織章程大綱及細則後，以下列新細則第60條取代現有細則第60條：

於任何股東大會上，大會就決議案之投票須以舉手方式進行，除非上市規則要求以投票方式表決或（於宣佈舉手結果之前或之際或任何有關以其他方式投票表決之要求遭撤銷之際）以下人士提出以投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三名親身（或如股東為法團，則由其正式授權代表）或委派代表出席大會並有權投票之股東；或
- (c) 任何親身（或如股東為法團，則由其正式授權代表）或委派代表出席大會之一名或多名股東，且合共佔有不少於有權出席大會並於會上投票之所有股東之總投票權十分之一；或
- (d) 任何親身（或如股東為法團，則由其正式授權代表）或委派代表出席大會之一名或多名股東，且持有賦予其權利出席大會並於會上投票之股份所涉及之已繳足股本總額不少於賦有該等權利之所有股份所涉及之已繳足股本總額之十分之一；或

- (e) 如上市規則要求，大會主席或個別或共同持有佔大會總投票權百分之五(5%)或以上之股份之委任代表之一名或多名董事。

除非因有此要求而進行表決，而該項要求未予撤回，否則由主席宣佈決議案以舉手方式獲一致或指定大多數票通過，或未能獲指定大多數票通過或遭否決，將為最終及不可推翻，而在會議記錄記入將為有關事實之最終憑證，而毋須證明決議案投贊成或反對票之數目或比例。

董事會將知會出席股東特別大會之股東，股東特別大會上將使用哪條細則第60條。

(7) 推薦意見

董事認為，經樹業補充協議修訂後之樹業收購協議、經物業補充協議修訂後之物業收購協議、經可換股債券補充協議修訂後可換股債券配售協議及據此擬進行之各項交易之各條款均符合本公司及股東之整體利益，故推薦股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之普通決議案，以批准上述協議及據此擬進行之各項交易。

董事進一步認為，建議增加本公司之法定股本乃有利於及最符合本公司及股東之整體利益，蓋其為本公司之未來擴展及增長提供靈活性且為可換股債券配售協議之先決條件之一。因此，董事推薦股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之普通決議案，以批准增加本公司之法定股本。

額外資料

本集團現時之主要業務為物業投資及發展。

應本公司之要求，股份自二零零四年六月十七日上午九時三十分起暫停買賣，並將一直暫停直至另行通知。

謹請 閣下垂注載於本通函附錄之額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
江山控股有限公司
主席
謝安建
謹啓

二零零七年十二月三十一日

I. 財務資料

1. 三年概要

損益表

	截至 二零零六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止年度 千港元
營業額	-	221	12,329
其他收入	40	614	1,055
已售物業成本	-	(102)	(8,268)
僱員費用	(598)	(1,143)	(2,931)
折舊及攤銷	-	(40)	(295)
其他經營開支	(3,917)	(85,020)	(23,891)
已終止業務之收益	-	-	435
物業及投資虧損淨額	-	-	(241)
撤銷物業發展	-	(2,080)	-
經營業務虧損	(4,475)	(87,550)	(21,807)
財務費用	(4,549)	(4,360)	(4,460)
應佔聯營公司業績	(3,640)	(7,831)	(3,732)
除稅前虧損	(12,664)	(99,741)	(29,999)
稅項	-	-	(164)
年內虧損	(12,664)	(99,741)	(30,163)
應佔：			
本公司股權持有人	(12,663)	(99,735)	(29,962)
少數股東權益	(1)	(6)	(201)
	(12,664)	(99,741)	(30,163)

資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
投資物業	–	–	15,666
物業、廠房及設備	–	–	410
於聯營公司之權益	91,509	88,572	96,526
待售證券	6,537	6,537	6,537
	<u>98,046</u>	<u>95,109</u>	<u>119,139</u>
流動資產			
物業發展	2,188	–	–
應收賬款及其他應收款項	396	414	2,457
應收貸款及利息	39,510	39,510	39,510
應收代價	–	2,771	78,679
已抵押存款	40	37	37
現金及現金等值項目	34	82	862
	<u>39,980</u>	<u>42,814</u>	<u>123,733</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	29,451	25,398	19,763
銀行及其他借貸	33,169	30,404	43,053
財務租約承擔	12	19	6
應付稅款	48	48	48
	<u>62,680</u>	<u>55,869</u>	<u>62,870</u>
流動負債淨額	(22,700)	(13,055)	60,863
總資產減流動負債	75,346	82,054	180,002
非流動負債			
銀行及其他借貸	1,800	1,800	–
財務租約承擔	–	–	15
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>15</u>
資產淨值	73,546	80,254	179,987
股本及儲備			
股本	256,116	256,116	256,116
儲備	(182,583)	(175,876)	(76,149)
	<u>73,533</u>	<u>80,240</u>	<u>179,967</u>
本公司股權持有人應佔權益總額	73,533	80,240	179,967
少數股東權益	13	14	20
	<u>73,546</u>	<u>80,254</u>	<u>179,987</u>

2. 最近期刊發截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績連附註

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)
		<u> </u>	<u> </u>
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)
		<u> </u>	<u> </u>
除稅前虧損	6	(12,664)	(99,741)
稅項	7(a)	–	–
		<u> </u>	<u> </u>
年內虧損		<u><u>(12,664)</u></u>	<u><u>(99,741)</u></u>
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)
		<u> </u>	<u> </u>
年內虧損	30(a)	<u><u>(12,664)</u></u>	<u><u>(99,741)</u></u>
股息		<u> </u>	<u> </u>
		–	–
每股虧損	11		
基本		<u><u>(0.49)港仙</u></u>	<u><u>(3.89)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

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		—		—
			<u> </u>		<u> </u>
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
			<u> </u>		<u> </u>
			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
			<u> </u>		<u> </u>
			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
			<u> </u>		<u> </u>
			62,680		55,869
			<u> </u>		<u> </u>
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
			<u> </u>		<u> </u>
資產淨值			<u>73,546</u>		<u>80,254</u>

	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		<u>(182,583)</u>	<u>(175,876)</u>
本公司股權持有人應佔權益總額		73,533	80,240
少數股東權益		<u>13</u>	<u>14</u>
權益總額		<u><u>73,546</u></u>	<u><u>80,254</u></u>

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
			<u>78,555</u>		<u>84,639</u>
			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	
			<u>50</u>		<u>86</u>
			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	
			<u>49,106</u>		<u>43,906</u>
			49,106		43,906
流動負債淨額			<u>(49,056)</u>		<u>(43,820)</u>
			(49,056)		(43,820)
資產淨值			<u>29,499</u>		<u>40,819</u>
			29,499		40,819
股本及儲備	30(b)				
股本			256,116		256,116
儲備			<u>(226,617)</u>		<u>(215,297)</u>
			256,116		256,116
			(226,617)		(215,297)
權益總額			<u>29,499</u>		<u>40,819</u>
			29,499		40,819

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							總計 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資本 贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	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	<u>256,116</u>	<u>329,049</u>	<u>20</u>	<u>18,000</u>	<u>9,329</u>	<u>6,688</u>	<u>(545,669)</u>	<u>73,533</u>	<u>13</u>	<u>73,546</u>

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)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
	附註	
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
撇銷物業發展	-	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
	<u> </u>	<u> </u>
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
	<u> </u>	<u> </u>
經營業務所用現金	(771)	(4,103)
已付稅款		
退還香港利得稅	-	62
	<u> </u>	<u> </u>
經營業務所用現金淨額	<u> </u> -----	<u> </u> -----

	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
		<u>12</u>	<u>15,675</u>
投資活動所得現金淨額		<u>12</u>	<u>15,675</u>
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)
		<u>707</u>	<u>(8,874)</u>
融資活動所得／(所用)現金淨額		<u>707</u>	<u>(8,874)</u>
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		<u>4</u>	<u>–</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	25	<u><u>34</u></u>	<u><u>82</u></u>

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。

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。

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)。

(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。

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。

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。

(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))。

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))，先前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。

(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之上樓宇，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。

(g) 租賃資產

倘本集團決定於協定期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。

(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。

(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。

- 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。

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。

(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))。

(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。

(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。

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。

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。

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。

(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。

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。

(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。

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前釐定，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。

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
	<u>-</u>	<u>221</u>

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
	<u>40</u>	<u>614</u>

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
	<u>4,549</u>	<u>4,360</u>
(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
	<u>598</u>	<u>1,143</u>
(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)
	<u>—</u>	<u>(52)</u>

* 該等項目列入綜合損益表所披露之「其他經營開支」

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	-	-

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
陳劍洪(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
	<u>322</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>322</u>

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
	<u>474</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>474</u>

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。

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
	<u>276</u>	<u>775</u>

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	<u>1</u>	<u>2</u>

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)。

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。

	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	<u>-</u>	<u>826</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>826</u>
分類業績	<u>(825)</u>	<u>(14,724)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(825)</u>	<u>(14,724)</u>
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					<u>(12,664)</u>	<u>(99,741)</u>

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
	<u>98,109</u>	<u>97,988</u>	<u>39,512</u>	<u>39,512</u>	137,621	137,500
未分配公司資產					405	423
總資產					<u>138,026</u>	<u>137,923</u>
分類負債	<u>10,243</u>	<u>6,085</u>	<u>19</u>	<u>19</u>	10,262	6,104
未分配公司負債					54,218	51,565
總負債					<u>64,480</u>	<u>57,669</u>
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

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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

13. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
估值		
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	<u>-</u>	<u>-</u>

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	辦公室傢俱 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)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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	-	-	-	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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	-	-	-	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值					
於二零零六年十二月三十一日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零五年十二月三十一日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(b) 本公司

	辦公室傢俱及設備	
	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)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	-	-
	<u> </u>	<u> </u>
累積折舊		
於一月一日	-	8
出售撥回	-	(8)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	-	-
	<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值		
於十二月三十一日	<u> </u>	<u> </u>

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)
	<u>-</u>	<u>(7)</u>
於十二月三十一日之賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>

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)
	<u>78,555</u>	<u>84,639</u>

(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。

- (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	<u>522,497</u>	<u>518,788</u>

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
	<u>11,588</u>	<u>11,525</u>
	<u>522,497</u>	<u>518,788</u>

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

- (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。

- (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.t	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

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
霸寶香港有限公司 (「霸寶香港」)	香港	2股每股面值1港元	100%	100%	-	投資控股
霸寶投資有限公司	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%。

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
	<u>91,509</u>	<u>88,572</u>

(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。

(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。

- (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	<u>(10,518)</u>	<u>(7,751)</u>
營業額	<u>-</u>	<u>-</u>
年內虧損	<u>(2,178)</u>	<u>(9,044)</u>

- (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)
	<u>(346,722)</u>	<u>(309,649)</u>
資本	<u>452,235</u>	<u>431,663</u>
營業額	<u>-</u>	<u>6,801</u>
年內虧損	<u>(12,148)</u>	<u>(15,755)</u>

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。

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。

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。

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	<u>6,537</u>	<u>6,537</u>

- (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。

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

(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）。

(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)。

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。

(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
撤銷		
— 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)	—
	<u>49,683</u>	<u>65,820</u>
於十二月三十一日	<u>49,683</u>	<u>65,820</u>
應收利息		
於一月一日	10,352	10,352
撤銷		
— 應收其他款項(附註(b)(ii))	(468)	—
	<u>9,884</u>	<u>10,352</u>
於十二月三十一日	<u>9,884</u>	<u>10,352</u>

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
	<u>83,517</u>	<u>86,288</u>
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)
	<u>(83,517)</u>	<u>(83,517)</u>
	<u>–</u>	<u>2,771</u>

- (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。

(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。

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
- (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。

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。

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	<u>83,517</u>	<u>83,517</u>

22. 物業發展

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按可變現淨值計算		
發展項下待售物業	<u>—</u>	<u>—</u>

- (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
	<u>-</u>	<u>2,182</u>

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	-	-
	<u>396</u>	<u>414</u>	<u>47</u>	<u>83</u>

(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
	<u>14,937</u>	<u>14,937</u>
減：減值	(14,937)	(14,937)
	<u>-</u>	<u>-</u>

本集團一般給予其貿易客戶14天至90天之信貸期。

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
	<u>14,937</u>	<u>14,937</u>
於十二月三十一日	<u>14,937</u>	<u>14,937</u>

(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。

(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	—	—
	<u>34</u>	<u>82</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
現金及現金等值項目	<u>34</u>	<u>82</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

銀行存款按現行市率計息。

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	—
	<u>29,451</u>	<u>25,398</u>	<u>19,716</u>	<u>17,281</u>

(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
	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>

(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)。

(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。

(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	-	-
	<u>2,551</u>	<u>1,509</u>	<u>991</u>	<u>-</u>

(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	<u>20,486</u>	<u>17,721</u>	<u>20,486</u>	<u>17,721</u>
	33,169	30,404	29,390	26,625
2年以上5年以內				
— 其他借貸	<u>1,800</u>	<u>1,800</u>	-	-
	<u>34,969</u>	<u>32,204</u>	<u>29,390</u>	<u>26,625</u>

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
	<u>12,683</u>	<u>12,683</u>	<u>8,904</u>	<u>8,904</u>
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
	<u>22,286</u>	<u>19,521</u>	<u>20,486</u>	<u>17,721</u>
	<u><u>34,969</u></u>	<u><u>32,204</u></u>	<u><u>29,390</u></u>	<u><u>26,625</u></u>

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 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
美元	<u>484美元</u>	<u>484美元</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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。

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)。

(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。

- 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。
- (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倘未償還之貸款，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。

(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
	<u>38,606</u>	<u>32,252</u>	<u>34,360</u>	<u>28,163</u>

28. 融資租約承擔

本集團

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

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。

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	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(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。

30. 股本及儲備

(a) 本集團

	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資本				匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元	少數	
			贖回儲備 千港元	一般儲備 千港元	特別儲備 千港元	股東權益 千港元				權益總額 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	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	

(b) 本公司

	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	資本		總計 千港元
			贖回儲備 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	(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：				
股面值0.10港元之普通股	<u>4,000,000</u>	<u>400,000</u>	<u>4,000,000</u>	<u>400,000</u>
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	<u>2,561,167</u>	<u>256,116</u>	<u>2,561,167</u>	<u>256,116</u>

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)。

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：

	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)
	<u>168</u>
出售附屬公司虧損	(8)
	<u>160</u>
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
	<u><u>160</u></u>

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。

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幅,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賒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。

(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之風險;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。

(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。

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。

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。

(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。

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。

(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。

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。

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。

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。

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。

(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。

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。

(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。

(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	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	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：

	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	-
	<u>598</u>	<u>474</u>

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；
- 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。

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。

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。

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。

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；
- 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开发佈之財務報告。

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。

(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。

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

本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之最近期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

	附註	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
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)	(4,181)
少數股東權益		-	14
		<u>(4,412)</u>	<u>(4,167)</u>
每股虧損 — 基本		<u>(0.17仙)</u>	<u>(0.16仙)</u>
— 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

		二零零七年 六月 三十日 (未經審核) 附註 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零零六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零零五年 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	88,645	88,572
待售證券		6,537	6,537	6,537	6,537
		<u>98,031</u>	<u>98,046</u>	<u>95,182</u>	<u>95,109</u>
流動資產					
應收賬款	8	-	-	-	-
其他應收款項		396	396	419	414
應收貸款及利息		39,510	39,510	39,510	39,510
已抵押存款		40	40	37	37
現金及現金等值項目		3,893	34	197	82
		<u>43,839</u>	<u>39,980</u>	<u>40,163</u>	<u>42,814</u>
流動負債					
應付賬款	9	4,273	4,000	4,000	4,000
其他應付款項		26,674	25,451	20,064	21,398
銀行及其他借貸		39,940	33,169	33,327	30,404
財務租賃下之責任		1	12	19	19
應付稅款		48	48	48	48
		<u>70,936</u>	<u>62,680</u>	<u>57,458</u>	<u>55,869</u>
流動負債淨額		<u>(27,097)</u>	<u>(22,700)</u>	<u>(17,295)</u>	<u>(13,055)</u>
總資產減流動負債		<u>70,934</u>	<u>75,346</u>	<u>77,887</u>	<u>82,054</u>
非流動負債					
銀行及其他借貸		1,800	1,800	1,800	1,800
		<u>69,134</u>	<u>73,546</u>	<u>76,087</u>	<u>80,254</u>
股本及儲備					
股本	10	256,116	256,116	256,116	256,116
儲備		(186,995)	(182,583)	(180,043)	(175,876)
本公司股權持有人 應佔權益總額		<u>69,121</u>	<u>73,533</u>	<u>76,073</u>	<u>80,240</u>
少數股東權益		13	13	14	14
		<u>69,134</u>	<u>73,546</u>	<u>76,087</u>	<u>80,254</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	股份		資本		投資物業		外匯		累積虧損	總計	少數	
	股本	溢價賬	贖回儲備	一般儲備	重估儲備	波幅儲備	特別儲備	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	千港元	千港元
於二零零六年												
一月一日	256,116	329,049	20	18,000	-	732	9,329	(533,006)	80,240	14	80,254	
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(4,167)	(4,167)	-	(4,167)	
於二零零六年												
六月三十日	256,116	329,049	20	18,000	-	732	9,329	(537,173)	76,073	14	76,087	
匯兌調整	-	-	-	-	-	5,956	-	-	5,956	-	5,956	
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(8,496)	(8,496)	(1)	(8,497)	
於二零零七年												
一月一日	256,116	329,049	20	18,000	-	6,688	9,329	(545,669)	73,533	13	73,546	
期內虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(4,412)	(4,412)	-	(4,412)	
於二零零七年												
六月三十日	256,116	329,049	20	18,000	-	6,688	9,329	(550,081)	69,121	13	69,134	

簡明綜合現金流量表

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
經營業務所用現金淨額	(1,308)	(537)
投資活動所得現金淨額	—	—
融資活動所得現金淨額	5,167	652
現金及現金等值項目淨增加	3,859	115
期初之現金及現金等值項目	74	119
期終之現金及現金等值項目	3,933	234
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	3,893	197
於取得時為少於三個月到期之抵押定期存款， 用以獲取銀行借貸	40	37
	<u>3,933</u>	<u>234</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。

簡明綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，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（「香港會計準則」）及詮釋之統稱）及香港一般公認會計原則編製。

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期間及過往期間之財務報表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期間尚未生效之任何新訂及經修訂準則或詮釋。

以下為本期間財務報表首次採納並影響本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則：

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。

(a) 業務分類

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

	物業投資及發展		金融服務		對銷		綜合	
	截至六月三十日 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 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	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入：								
來自外界客戶之收入	-	-	-	-	-	-	-	-
分類間銷售	-	-	-	-	-	-	-	-
來自外界客戶之其他 收入及淨收入	-	40	-	-	-	-	-	40
總計	<u>-</u>	<u>40</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40</u>
分類業績	<u>(322)</u>	<u>(191)</u>	<u>(5)</u>	<u>(35)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(327)</u>	<u>(226)</u>
未分配經營開支							<u>(1,395)</u>	<u>(1,743)</u>
經營業務虧損							<u>(1,722)</u>	<u>(1,969)</u>
財務費用							<u>(2,675)</u>	<u>(2,271)</u>
應佔聯營公司溢利減虧損							<u>(15)</u>	<u>73</u>
除稅前虧損							<u>(4,412)</u>	<u>(4,167)</u>
所得稅							<u>-</u>	<u>-</u>
期內虧損							<u>(4,412)</u>	<u>(4,167)</u>

	物業投資及發展		金融服務		未分配公司 資產及負債		綜合	
	二零零六年		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		
資產及負債								
分類資產	6,547	6,600	39,512	39,512	-	-	46,059	46,112
於聯營公司之權益	91,494	91,509	-	-	-	-	91,494	91,509
未分配公司資產	-	-	-	-	4,317	405	4,317	405
總資產	98,041	98,109	39,512	39,512	4,317	405	141,870	138,026
分類負債	10,552	10,243	19	19	-	-	10,571	10,262
未分配公司負債	-	-	-	-	62,165	54,218	62,165	54,218
總負債	10,552	10,243	19	19	62,165	54,218	72,736	64,480

(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		截至六月三十日		截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零七年	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		
分類收入：								
來自外界客戶之收入	-	-	-	-	-	-	-	-
	二零零六年	二零零六年	二零零六年	二零零六年	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	
其他分類資料								
分類資產	43,402	32,447	-	-	98,468	105,579	141,870	138,026
分類負債	62,445	54,402	-	-	10,291	10,078	72,736	64,480

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	—	1,752
	<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)		
— 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
	<u>14,937</u>	<u>14,937</u>
減：減值	(14,937)	(14,937)
	<u>-</u>	<u>-</u>

9. 應付賬款

於結算日，應付賬款按到期付款日之賬齡分析如下：

	二零零七年 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
	<u>4,273</u>	<u>4,000</u>

10. 股本

	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
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，本集團並無根據不可註銷經營租約須於未來支付之最低租金。

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(前稱亞洲商業銀行有限公司)(「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合共約為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。

根據本公司之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，在本集團分兩期向大眾銀行支付款項約3,067,000港元(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清償契據，本集團已向星展悉數償還約2,939,000港元，作為最終還款。

(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Easternnet Limited投資者（Easternnet 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表內作出虧損撥備。

(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。

該等財務報表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三十六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。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。

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

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。

II. 債務聲明

於二零零七年十月三十一日營業時間結束時，本集團有未償還銀行貸款及其他借貸約49,500,000港元（其中約32,900,000港元已獲擔保）。

於二零零七年十月三十一日，本集團就二零零三年一月一日與獲特許權方簽訂之獨家特許權協議所致購回特許權牌照及付款作採購資助之義務而負有或然負債。獲特許權方並無向本集團採取法律行動。由於董事認為獲特許權方將無權或無法行使購股權以向本集團轉售相關特許權牌照，或要求本集團支付採購付款，因此，並無於聲明內就任何承諾或虧損作出撥備。

除上述者及本通函所披露者外，本集團於二零零七年十月三十一日除集團間負債外，概無任何尚未償還之已發行及發行在外或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債（不包括日常貿易票據）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

III. 營運資金聲明

董事認為，在並無不可預見之情況下，且待完成發行總本金額100,000,000港元之可換股債券後，集團將有足夠營運資金應付至二零零八年十二月三十一日止之需要。否則，董事認為本集團不會有足夠資金供可見未來按持續經營基準運作。

IV. 重大不利變動聲明

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零六年十二月三十一日起(即本集團之最近期經審核財務報表之編製日期)本集團之財務或買賣狀況有任何重大不利變動。

V. 現有本集團之管理層討論及分析

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。

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。

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。

VI. 財務及貿易前景

有關本集團業務趨勢之一般資料

本集團僅保留馬來西亞商業及住宅項目之物業投資業務。然而，由於馬來西亞發展過程徘徊不前，該分部所產生之經營收入持續下降。來自馬來西亞之經營收入由二零零四年8,134,000港元減少至二零零五年102,000港元，再降至二零零六年之零港元。鑑於來自馬來西亞物業投資業務之收入持續減少，本集團須物色其他投資機會，以改善其財政回報。

本集團之業務前景

為提高本集團之財政回報，改善其財政表現，收購其他業務對本集團而言已屬必由之路，而且刻不容緩。收購物業公司(物業投資公司)不僅在管理現有業務方面可產生協同效應，亦為本集團提供穩定收入來源，加強其財政基礎。另一方面，收購樹業公司(聖誕樹業務)乃本集團將現有業務組合作多元化投資之舉。鑑於樹業公司之營運及管理技術及人員早已到位，業績記錄亦不俗，是項收購肯定可加強本集團之寶貴價值。

VII. 經擴大集團之未來前景

發行可換股債券及完成物業收購與樹業收購後，預期本公司將可減輕現有債項及保留充份水平的營運資金。

為最能控制多元化後之營運，本公司將按業務單元進行管理，各團隊將由具備相關經驗及專業知識之員工組成。

本公司相信仿真裝飾植物之業務單元將繼續蓬勃發展，並會撥出資源進一步加大銷售及調整生產工序，以改善生產效率及效益，從而改善業務之盈利能力。本公司亦會考慮將業務擴展至新地域市場。將來，經全面可行性研究後，本公司或會考慮擴充其現有產品種類，把握新市場類別。

物業投資業務單元方面，本公司將藉著物業收購，物色及吸引在物業方面具潛質之人才。與此同事，本公司將緊貼物業市場趨勢，在機會來臨時考慮再作收購。

除該等營運業務外，本公司將繼續物色可行項目，長遠計以盡量增大股東回報，加強本公司之基礎為目標。

(A) 關於精藝遠東之會計師報告

以下為獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函內。誠如附錄六「備查文件」一節所述，下列會計師報告之副本可供查閱。

**CCIF**

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

敬啟者：

緒言

下文載列吾等就與精藝遠東有限公司(「精藝遠東」)有關之財務資料所作出之報告，其中包括二零零四年一月一日至二零零五年六月三十日止期間及截至二零零六年及二零零七年六月三十日止各年之損益表及權益變動表，以及精藝遠東於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日之資產負債表及附註(「財務資料」)，以供載入江山控股有限公司日期為二零零七年十二月三十一日之通函(「通函」)內，有關精藝遠東之建議收購事項(「收購」)於本通函「董事會函件」一節內詳述。

精藝遠東乃按公司條例於一九九四年八月九日在香港成立之有限責任公司，主要從事仿真裝飾植物貿易。

編製基準

本財務報告乃根據香港公認會計原則及遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。除若干財務工具以公平值計量外，本財務報告以歷史成本為編製基礎。

精藝遠東之法定財務報告乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「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，於有關期間由下列法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	核數師
精藝遠東有限公司	二零零四年一月一日至 二零零五年六月三十日期間、 截至二零零六年及 二零零七年六月三十日止年度	陳葉馮會計師事務所 有限公司

吾等通過執行額外審核程序，信納已按下文B節所述之呈列基準，將任何重大調整計入本報告所呈列精藝遠東於有關期間之財務資料內。

董事及申報會計師各自之責任

董事負責編製真實公允之財務資料。在編製該等真實與公允之財務報告時，董事必須選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理之判斷及估計，並說明任何重大背離適用會計準則之原因。

吾等之責任為根據審核工作之結果，對該等財務資料提出獨立意見。

意見之基礎

為了提出財務資料意見之基礎，就本報告而言，吾等根據香港會計師公會發出之香港審核準則，就精藝遠東於有關期間之經審核財務報告或(如適用)未經審核管理賬目(反映於本報告A節)執行適當審計程序，並根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」作出吾等認為必要之額外程序。

吾等並無就精藝遠東於二零零七年六月三十日之後任何期間之財務報告進行審核。

審核工作包括以抽查方式查核與財務資料所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製財務資料時所作之主要估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合精藝遠東之具體情況，以及有否貫徹運用並充分披露該等會計政策。

吾等在策劃和進行審核工作時，均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就財務資料是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，吾等亦已衡量所載之財務資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，按下文B節所載之呈列基準，已作出所有必須之調整，且財務資料真實公允地反映精藝遠東於各有關期間內之業績、權益變動及現金流量，以及精藝遠東於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日之事務狀況。

A. 財務資料

1. 損益表

(以港元列值)

	附註	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度 二零零六年 港元	二零零七年 港元
營業額	5及10	68,098,677	87,604,901	81,013,458
銷售成本		<u>(60,946,737)</u>	<u>(78,320,014)</u>	<u>(72,561,524)</u>
毛利		7,151,940	9,284,887	8,451,934
其他收入	5	1,613,508	1,127,109	1,545,692
銷售支出		(2,064,411)	(2,291,321)	(1,704,924)
管理支出		(10,855,014)	(6,828,572)	(6,669,562)
其他經營支出		<u>(1,410,720)</u>	<u>(58,845,666)</u>	<u>(1,172,557)</u>
經營(虧損)/溢利		(5,564,697)	(57,553,563)	450,583
財務成本	6	<u>(129,672)</u>	<u>(63,732)</u>	<u>(58,290)</u>
稅前(虧損)/溢利	7	(5,694,369)	(57,617,295)	392,293
所得稅	9	<u>—</u>	<u>(1,401,230)</u>	<u>—</u>
年度(虧損)/溢利		<u><u>(5,694,369)</u></u>	<u><u>(59,018,525)</u></u>	<u><u>392,293</u></u>

隨附附註構成財務報告一部分。

2. 資產負債表
(以港元列值)

	附註	二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 六月三十日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	1,054,781	818,283	658,861
流動資產				
應收同系附屬公司款項	12	58,554,157	–	–
應收賬款	13	7,041,370	1,945,208	4,343,466
按金及其他應收款項		291,590	358,149	191,044
應收票據		–	602,840	–
可退回稅項		159,201	–	–
已抵押定期存款	18	5,026,545	5,198,787	5,388,277
定期存款		–	5,001,227	1,000,000
現金及銀行結存		675,934	3,933,761	2,597,426
		71,748,797	17,039,972	13,520,213
流動負債				
銀行透支，已抵押		1,180,494	69,964	–
應付票據，已抵押		403,286	4,423,650	6,313,375
應付賬款	14	948,316	535,972	704,547
應計款項及其他應付款項		1,169,666	954,775	891,381
應付同系附屬公司	15	26,438,147	28,393,184	22,417,747
應付直屬母公司款項	15	23,687,621	23,643,910	57,142,409
應付居中母公司款項	15	57,284,111	57,163,388	23,643,910
		111,111,641	(115,184,843)	(111,113,369)
流動負債淨額		<u>(39,362,844)</u>	<u>(98,144,871)</u>	<u>(97,593,156)</u>
負債淨額		<u>(38,308,063)</u>	<u>(97,326,588)</u>	<u>(96,934,295)</u>
負債淨額				
股本	16	2	2	2
累計虧損		<u>(38,308,065)</u>	<u>(97,326,590)</u>	<u>(96,934,297)</u>
		<u>(38,308,063)</u>	<u>(97,326,588)</u>	<u>(96,934,295)</u>

隨附附註構成財務報告一部分。

3. 權益變動表
(以港元列值)

	股本 港元	累計虧損 港元	總額 港元
於二零零四年一月一日	2	(32,613,696)	(32,613,694)
期內虧損	—	(5,694,369)	(5,694,369)
於二零零五年六月三十日及七月一日	2	(38,308,065)	(38,308,063)
年內虧損	—	(59,018,525)	(59,018,525)
於二零零六年六月三十日及七月一日	2	(97,326,590)	(97,326,588)
年內溢利	—	392,293	392,293
於二零零七年六月三十日	2	(96,934,297)	(96,934,295)

隨附附註構成財務報告一部分。

4. 現金流量表
(以港元列值)

	二零零四年 一月一日 至二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度 二零零六年 港元	二零零七年 港元
來自經營活動之現金流量			
除稅前(虧損)/溢利	(5,694,369)	(57,617,295)	392,293
經調整：			
利息收入	(150,682)	(495,764)	(704,144)
利息支出	129,672	-	58,290
折舊	198,949	237,907	244,000
攤銷遞延開發支出	399,729	-	-
呆壞賬撥備	730,700	58,694,075	1,172,557
遞延開發支出減值	590,927	-	-
物業、廠房及設備減值	67,289	-	-
營運資金變動前之(虧損)/溢利	(3,727,785)	818,923	1,162,996
應收賬款(增加)/減少	(4,237,423)	5,096,162	(2,398,258)
預付款項、按金及其他應收款項增加	64,811	(66,559)	(13,623)
應收票據(增加)/減少	-	(602,840)	602,840
應收同系附屬公司款項增加	(59,284,857)	(139,918)	(991,829)
應付賬款及應計款項增加/(減少)	(1,234,447)	(627,235)	105,181
應付票據(減少)/增加	(9,596,290)	4,020,364	1,889,725
經貼現票據增加	639,119	-	-
應付同系附屬公司款項增加/(減少)	26,438,147	1,955,037	(5,975,437)
應付直屬母公司款項增加	24,182,289	-	-
應付直屬母公司款項增加/(減少)	23,687,621	(43,711)	-
應付居中母公司款項減少	-	(120,723)	(20,979)
經營業務(所用)/所得現金	(3,068,815)	10,289,500	(5,639,384)
已付香港利得稅	-	(1,242,029)	-

	二零零四年 一月一日 至二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度 二零零六年 二零零七年 港元	
經營活動(所用)/所得現金淨額	(3,068,815)	9,047,471	(5,639,384)
來自投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備	(1,144,492)	(1,409)	(84,578)
已收利息	150,682	495,764	704,144
已抵押定期存款增加	4,973,455	(172,242)	(189,490)
投資活動所得現金淨額	3,979,645	322,113	430,076
來自融資活動之現金流量			
償還其他貸款	(2,666,369)	–	–
已付利息	(129,672)	–	(58,290)
融資活動所用現金淨額	(2,796,041)	–	(58,290)
年內現金及現金等值 項目淨(減少)/增加	(1,885,211)	9,369,584	(5,267,598)
年初之現金及現金等值項目	1,380,651	(504,560)	8,865,024
年末之現金及現金等值項目	(504,560)	8,865,024	3,597,426
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	675,934	3,933,761	2,597,426
定期存款	–	5,001,227	1,000,000
銀行透支	(1,180,494)	(69,964)	–
	(504,560)	8,865,024	3,597,426

隨附附註構成財務報告一部分。

B. 財務報告附註

(以港元列值)

1. 一般資料**a) 主要業務**

精藝遠東有限公司(「該公司」)為一間於香港註冊成立並以香港為處所之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點為香港新界葵涌和宜合道97-107號百新大廈13樓B室。其主要經營活動為聖誕樹、裝飾樹、絲飾花及其他裝飾品交易。

b) 持續經營概念

於二零零七年六月三十日，該公司之流動負債淨額及負債淨額分別為97,593,156港元及96,934,295港元。財務報告乃按持續經營之基礎編製，即假設來自居中母公司之持續財務支持。居中母公司已表明向該公司提供更多財務支持之意向。

c) 於二零零五年更改會計年度結算日

根據於二零零五年八月二十日通過之普通決議案，該公司之會計年度結算日由十二月三十一日更改為六月三十日，與該集團之結算日看齊。因此，所呈列之財務報告涵蓋由二零零四年一月一日起至二零零五年六月三十日止之十八個月。

2. 關於遵守香港財務報告準則之聲明

該公司財務報告乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港公認會計準則及香港公司條例之規定編製。有關重大會計政策之概要列於附註3。

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈多項新修訂及經修訂之香港財務報告準則，此等準則將於該公司當前會計期間內首次生效或提早採用。採用新修訂及經修訂香港財務報告準則並無對該公司當前或先前會計期間業績之製定或呈列產生重大影響，故無需進行前期調整。該公司並無應用於本會計期間內尚未生效之任何新準則或詮釋(見附註24)。

3. 重大會計政策概要**a) 財務資料之編製基準**

編製財務資料所用之計量基準為歷史成本法，惟某些財務工具以公平值計量者除外。

按上市規則第14.67(4)(a)(i)條規定，本報告所用之會計政策大致上於江山控股有限公司所用者一致。

b) 固定資產

固定資產指物業、廠房及設備，於資產負債表中按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目於以下估計之可使用年期內以直線法撤銷成本減其估計剩餘價值(如有)以計算折舊：

傢俬及設備	20%至30%
汽車	20%至30%
廠房及機械	6 ² / ₃ %

資產之剩餘價值及其可使用年期須於各財政年度之年末進行檢討。

當終止確認某項目時，由於終止確認物業、廠房及設備而導致之損益列入損益表，並按出售所得淨額(如有)與該項目賬面值之間的差額釐定。

c) 租賃

當租約在實質上將所有風險及擁有權利益均轉讓予該公司時，資產租約即分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

經營租約

經營租約項下之所付租金乃視為租約期限內按直線法攤銷支出。經營租約項下因收購土地所作之付款於資產負債表中乃視為土地租約費用。

或然租金在其產生期間內列為支出。

d) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損(如有)入賬，惟下列應收款項除外：

- 就給予關連方、無固定還款期或折現影響輕微之免息貸款，按成本減呆壞賬減值虧損(如有)列賬；及
- 就無固定利率且折現影響輕微之短期應收款項，按其原來發票金額減呆壞賬減值虧損(如有)列賬。

於每次結算日，該公司將會評估是否存在客觀證據而足以表明某項或某組應收款項已經減值。當存在客觀證據而足以表明減值損失已經發生時，則在損益表內確認應收賬款及其他應收款項之減值損失，並將此損失作為應收款項之賬面值與預計未來現金流(不包括尚未產生之未來信貸損失)按其初始實際利率(即於初始確認時計算之實際利率)折現之現值之間的差額列賬。

e) 現金及現金等值項目

現金包括手頭現金、銀行現金及定期銀行存款。現金等值項目為可隨時轉換為既定數額現金且只受制於輕微價值變化風險之短期高流通投資。

就現金流量表而言，須即期償還且構成該公司現金管理之一部分之銀行透支須亦記作現金及現金等值項目之組成部分。

f) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，惟按其原來發票金額列賬、無固定利率且其折現影響輕微之短期應付款項除外。

g) 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，則在權益中披露。

即期所得稅是按本年度之應課稅收入，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款之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。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稅項虧損及未利用稅款抵減產生。除了於首次確認資產及負債所產生之差異之外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（僅限於很可能獲得利用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利）均會確認。

所確認之遞延所得稅額乃按照資產與負債賬面金額之預期變現或結算方式，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。

h) 收入確認

收入乃以其已收到或可收到之代價之公平值計量，並考慮該公司允許之貿易折扣及交易額回扣。若收入交易之相關經濟溢利將可能流向該公司，且相關交易之收入及成本（若有）可準確地計量，則按照下列基礎確認收入：

i) 銷貨收入

當該公司向客戶交出貨物且客戶已接受該貨物連同貨物所有權之風險及回報時，即確認銷貨收入。

ii) 利息收入

利息收入按實際利息法予以確認。

i) 外幣交易

年度發生之外幣交易以交易日之通行匯率兌換成港元。於各結算日，外幣貨幣資產與負債均按結算日通行之外匯匯率換算。以外幣的歷史成本計量的非貨幣資產與負債按交易日通行之外匯匯率進行換算。由此產生的匯兌差額在損益表內處理。

j) 關聯方

就此等財務報告而言，一方可視為該集團之關聯方，倘：

- (i) 該方能夠透過一家或多家中介機構，直接或間接控制該公司或對該公司之財務及經營決策有重大影響，或可共同控制該公司；
- (ii) 該公司與該方受共同控制；
- (iii) 該方為該公司之附屬公司、聯繫人士或該公司為合營方之合營公司；
- (iv) 該方為該公司或該公司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(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) 該方為就該集團僱員或屬於該集團關聯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某實體時將影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

k) 僱員福利*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，均在該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，則上述數據須按現值列賬。

l) 減值

該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：

一 物業、廠房及設備；

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。

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。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。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。

m) 撥備及或然負債

當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。

4. 重大會計估計及判斷

按香港財務報告準則，公司管理層須作假設、估計及判斷，而該等判斷、估計及假設會影響資產及所編製財務報告之負債、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其他因素而作出。由於管理層不斷覆核彼等之判斷、估計及假設，實際數字將有別於估計數字。

a) 物業、廠房及設備之可使用年期

公司管理層決定其物業、廠房及設備之估計可使用年期。該等估計乃根據具有相似性質及功能之物業、廠房及設備實際可使用年期之過往經驗而作出。

b) 呆壞賬撥備

該集團呆壞賬撥備政策乃以賬項之可收回評估及賬齡分析以及管理層判斷為基準。於評估此等應收款項之最終變現時需作出重大判斷，包括每名客戶之現行信用及過往收款記錄。倘該集團客戶之財政狀況惡化，以致彼等付款之能力減少，則可能須作出額外撥備。

5. 營業額及其他收入

主要業務為買賣聖誕樹、裝飾樹、絲飾花及其他裝飾品。

營業額為出售予客戶之貨物之發票價值。營業額及其他收入包括：

	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度 二零零六年 港元 二零零七年 港元	
營業額			
銷售貨物	68,098,677	87,604,901	81,013,458
其他收入			
銀行結餘及應收過期款項之利息收入	150,682	495,764	704,144
銷售樣品	1,001,898	565,379	663,598
匯兌收益	129,759	48,804	143,660
其他	331,169	17,162	34,290
	<u>1,613,508</u>	<u>1,127,109</u>	<u>1,545,692</u>
總收入	<u>69,712,185</u>	<u>88,732,010</u>	<u>82,559,150</u>

6. 融資成本

	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度 二零零六年 港元 二零零七年 港元	
貼現進口票據利息	(129,672)	(63,732)	(58,290)
	<u>(129,672)</u>	<u>(63,732)</u>	<u>(58,290)</u>

7. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損) 已計入及扣除下列各項：

	二零零四年	截至六月三十日止年度	
	一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
已售存貨成本	60,946,737	78,320,014	72,561,524
折舊	198,949	237,907	244,000
遞延開發支出之攤銷	399,729	—	—
撤銷壞賬	21,804	74,020	—
呆壞賬撥備	730,700	58,694,075	1,172,557
僱員成本(不包括董事酬金)			
工資及薪金	4,726,576	2,478,479	2,711,348
退休福利計劃之供款	189,489	120,435	126,860
	4,916,065	2,598,914	2,838,208
核數師酬金	300,000	300,000	340,000
物業、廠房及設備之減值	67,289	—	—
遞延開發支出之減值	590,927	—	—
須於五年內悉數償還之銀行透支及 銀行借貸利息	116,130	—	—
貼現進口票據利息	129,672	63,732	58,290
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

8. 董事酬金

根據香港公司條例第161條，董事酬金披露如下：

	二零零四年	截至六月三十日止年度	
	一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
袍金	—	—	—
其他酬金	708,000	375,000	390,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>708,000</u>	<u>375,000</u>	<u>390,000</u>

9. 所得稅

由於該公司往年承前可用之稅務虧損足以抵銷本年度內產生之估計應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。(二零零六年：由於該公司在年內並無估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備)。

損益表之所得稅指：

	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度 二零零六年 港元	二零零七年 港元
往年之不足撥備	-	1,401,230	-
年內稅項支出	-	1,401,230	-

該公司年內溢利與稅款(根據內本地所得稅率17.5%計算所得)之對賬如下：

	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度 二零零六年 港元	二零零七年 港元
除稅前溢利／(虧損)	(5,694,369)	(57,617,295)	392,293
按內本地所得稅率17.5% (二零零六年：17.5%)計算之稅項	(996,515)	(10,083,026)	68,651
毋須課稅收入之稅務影響	(891)	(8,547)	(14,347)
不可扣稅開支之稅務影響	127,873	10,285,038	206,947
須予折舊資產變動之稅務影響	54,502	(196,685)	18,241
未獲確認稅項虧損之稅務影響	815,031	3,220	-
所用稅項虧損之稅務影響	-	-	(279,492)
往年之撥備不足	-	1,401,230	-
年度內稅項支出	-	1,401,230	-

10. 分類申報

該公司於香港經營業務，主要從事單一業務分類，即仿真裝飾植物貿易。因此，並無呈列業務及地域分類資料。

11. 物業、廠房及設備

	廠房及機械 港元	傢俬、固定 裝置及設備 港元	汽車 港元	總計 港元
成本				
於二零零五年一月一日	2,390,555	6,807,862	153,001	9,351,418
添置	—	1,144,492	—	1,144,492
於二零零五年七月一日	2,390,555	7,952,354	153,001	10,495,910
添置	—	1,409	—	1,409
撇銷	(2,390,555)	(738,616)	—	(3,129,171)
於二零零六年六月三十日	—	7,215,147	153,001	7,368,148
於二零零六年七月一日	—	7,215,147	153,001	7,368,148
添置	—	84,578	—	84,578
於二零零七年六月三十日	—	7,299,725	153,001	7,452,726
累計折舊及減值				
於二零零五年一月一日	2,390,555	6,631,335	153,001	9,174,891
年內撥備	—	198,949	—	198,949
年內減值	—	67,289	—	67,289
於二零零五年七月一日	2,390,555	6,897,573	153,001	9,441,129
年內撥備	—	237,907	—	237,907
撇銷	(2,390,555)	(738,616)	—	(3,129,171)
於二零零六年六月三十日	—	6,396,864	153,001	6,549,865
於二零零六年七月一日	—	6,396,864	153,001	6,549,865
年內撥備	—	244,000	—	244,000
於二零零七年六月三十日	—	6,640,864	153,001	6,793,865
賬面淨值				
於二零零七年六月三十日	—	658,861	—	658,861
於二零零六年六月三十日	—	818,283	—	818,283
於二零零五年六月三十日	—	1,054,781	—	1,054,781

12. 應收同系附屬公司款項

	於二零零五年	於二零零六年	於二零零七年	未償還結餘之最大值		
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	之結餘 港元	之結餘 港元	之結餘 港元	港元	港元	港元
精藝中國有限公司	58,515,202	58,661,148	59,652,977	58,515,202	58,661,148	59,652,977
E-business Integrated Technology Limited	30,473	6,455	6,455	138,691	30,473	6,455
FT Strategic Investments Limited	8,482	26,472	26,472	8,490	26,472	26,472
	<u>58,554,157</u>	<u>58,694,075</u>	<u>59,685,904</u>			
呆壞賬撥備	<u>-</u>	<u>(58,694,075)</u>	<u>(59,685,904)</u>			
	<u>58,554,157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			

款項乃未抵押、免息及應要求償還。

13. 應收賬款

精藝遠東與有信譽之客戶訂立的貿易條款主要為信貸條款，至於其他客戶一般則需要以銀行票據付款或預先付款。信貸期一般介乎30日至90日。各客戶均有信貸額上限。精藝遠東致力保持嚴格控制其未償還應收款項，務求將信貸風險減至最低。高級管理層定期檢討逾期結餘。應收賬款不計利息。

應收賬款及應收票據於各結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	港元	港元	港元
未償還餘額之賬齡如下：			
30日內	6,804,799	1,890,823	4,304,552
31至60日	137,408	16,999	105
61至90日	1,263	3,182	2,833
91至180日	18,268	19,523	19,457
超過180日	79,632	14,681	16,519
	<u>7,041,370</u>	<u>1,945,208</u>	<u>4,343,466</u>

14. 應付賬款

	二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 六月三十日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
應付賬款	<u>948,316</u>	<u>535,972</u>	<u>574,485</u>

應付賬款之賬面值與其公平值相若。

債權人所授予之信貸期由30至60日不等。

應付賬款及應付票據於各結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 六月三十日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
30日內	615,008	297,478	325,494
31至60日	178,465	153,331	138,736
61至90日	55,531	-	48,291
91至180日	-	-	11,670
超過180日	99,312	85,163	50,294
	<u>948,316</u>	<u>535,972</u>	<u>574,485</u>

15. 應付同系附屬公司／直屬母公司／居中母公司款項

款項乃未抵押、免息及無固定還款期。

16. 股本

	二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 六月三十日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
法定：			
10,000股每股面值1港元之普通股	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
已發行及繳足：			
2股每股面值1港元之普通股	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

17. 遞延稅項

於結算日，該公司未動用稅務虧損約為34,225,000港元(二零零六年：35,803,000港元及二零零五年：33,008,000港元)，可用於抵消未來溢利。由於未來溢利流量不可預測，故並無確認任何遞延稅項。稅項虧損可無限期結轉。

該公司於結算日並無重大未撥備之遞延稅項負債(二零零六年：無)。

18. 已抵押定期存款

該公司之定期存款已抵押予銀行，作為該公司獲批授之有抵押銀行融資之抵押品。

19. 或然負債

- a) 該公司就日後可能須根據香港僱傭條例付予僱員之長期服務金負有一項或然負債，於二零零七年六月三十日，該項負債最高可達560,000港元(二零零六年：140,000港元及二零零五年：200,000港元)。引致該項或然負債之原因為，於結算日，該公司若干現任僱員已達致僱傭條例所規定之服務年限，有資格於其聘約在若干情況下遭終止時收取長期服務金。因該公司認為現時之情況不大可能導致該公司資源日後出現重大流出，故並無就該項可能產生之負債之付款確認撥備。

b)	二零零六年及 二零零七年	
	二零零五年 六月三十日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
具追索權之已貼現票據	639,119	-

20. 經營租賃承擔

於二零零七年六月三十日，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：

	二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 六月三十日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
一年內	441,857	257,750	535,584
第二年至第五年	257,750	-	312,424
	<u>699,607</u>	<u>277,750</u>	<u>848,008</u>

21. 關聯方交易

- a) 除此等財務報告所披露之交易或結餘外，該集團於年度內簽訂以下主要關連人士交易：

	二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 六月三十日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
收購一間同系附屬公司， 東莞聯藝塑膠製品有限公司	58,624,612	76,558,482	70,881,289

該集團主要管理人員之酬金載列於財務報告之附註8。

- b) 無限額之擔保及彌償保證由擔保該公司獲批授銀行融資之居中母公司及最終母公司執行。

22. 最終母公司

董事認為榮盛科技國際控股有限公司(於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司上市之公司)為最終母公司。

23. 財務風險管理

該公司的業務經營及財務工具面對多項風險。該公司的風險管理目的及政策旨在透過密切監察下列各項風險，減低該等風險對公司的潛在不利影響：

a) 市場風險

i) 貨幣風險

該公司以不同外幣(主要為美元及人民幣)進行買賣，該等買賣產生外幣風險及導致應收及應付款項。該公司不斷緊密監察所承受之以下風險：

- 由於港元與美元掛鈎，有關美元之交易及結餘預期並無重大風險。
- 雖然港元不是與人民幣掛鈎，人民幣之歷史匯率波動並不大。因此，有關人民幣之交易及結餘預期無須承受重大風險。倘預期發生任何重大波動，有關人民幣之交易及結餘亦將予監察及控制，方式與監察及控制其他外幣之方式一樣。
- 就採購及應付款項而言，該公司控制其採購訂單數量至可接受水平，並避免以單一外幣進行採購，以分散該外幣風險。
- 就銷售及應收款項而言，該公司對以其他外幣進行交易之個別客戶設定保守之信貸限額。超過限額之個別客戶或交易須經董事批准。

ii) 公平值利率風險

該公司所承受之公平值利率風險主要由分類為現金及現金等值項目之銀行定期存款產生。

- 由於銀行定期存款一般於三個月內到期，所承受風險可被視為不重要。

b) 信貸風險

該公司並無集中重大信貸風險。該公司亦對每個個別客戶設定信貸額度，任何超過限額之交易須獲事先批准。具良好付款記錄之客戶將累積較高信貸額度。此外，該公司一般要求海外客戶就交易提交信用狀，以減低該公司之信貸風險。

c) 流動資金風險

該公司維持足夠水平的現金及現金等值項目，保守管理其資金，以應付持續經營需要。該公司亦已獲多家銀行安排不同銀行融資及信貸額度，以應付任何緊急流動資金需要。

24. 於截至二零零七年六月三十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

直至發出該等財務報告當日，香港會計師公會頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，惟於截至二零零七年六月三十日止年度尚未生效且並無於該等財務報告中採納。

該公司現正就該等修訂、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該公司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23號(修訂本)	借貸成本 ¹
香港(IFRIC)－詮釋第12號	服務經營權安排 ²
香港(IFRIC)－詮釋第13號	客戶忠誠項目 ³
香港(IFRIC)－詮釋第14號	香港財務報告準則第19號－界定利益資產之限額、最低資本要求及相互間之關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效

C. 結算日後之財務報告

精藝遠東並無就二零零七年六月三十日後任何期間編製經審核財務報告。

此致

江山控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

郭焯源
執業證書編號P02412
謹啟

二零零七年十二月三十一日

(B) 關於精藝中國之會計師報告

以下為獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函內。誠如附錄六「備查文件」一節所述，下列會計師報告之副本可供查閱。

**CCIF**

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

敬啟者：

緒言

下文載列吾等就與精藝中國有限公司(「精藝中國」)及其附屬公司(統稱「精藝中國集團」)有關之財務資料所作出之報告，其中包括截至二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日止年度之損益表及權益變動表，以及精藝中國集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年六月三十日之資產負債表及其後附註(「財務資料」)，以供載入江山控股有限公司日期為二零零七年十二月三十一日之通函(「通函」)內，有關精藝中國集團之建議收購事項(「收購」)於本通函「董事會函件」一節內詳述。

精藝中國集團乃於一九八四年八月九日在香港成立之有限責任公司。精藝中國擁有東莞聯藝塑膠製品有限公司(「東莞聯藝」)90%股權，廣東省東莞輕工業品進出口有限公司(「東莞輕工」)則擁有東莞聯藝10%股權，乃按雙方所訂立之合營合同及其補充協議由東莞輕工給予精藝中國。

精藝中國為投資控股公司，而其附屬公司則主要從事製造用於裝飾之仿真植物。

公司名稱	成立日期	註冊資本／ 繳足股本	應佔股權		主要業務
			精藝中國 之實際權益	由精藝中國 直接持有	
東莞聯藝塑膠製品 有限公司# (「東莞聯藝」)	一九九三年 十一月二十四日	49,000,000港元	100% (附註a)	100% (附註a)	製造用於裝飾之 仿真植物
威海精藝塑膠製品 有限公司*(「威海精藝」)	一九九七年 五月二十二日	人民幣 13,000,000元	100% (附註b)	100% (附註b)	暫無業務

該公司為於中國成立之有限責任公司。

* 該公司正進行撤銷註冊過程。

附註：

- (a) 根據精藝中國與中方人士所訂立日期為一九九三年九月八日之合營協議(「合營協議」)，精藝中國持有東莞聯藝之75%股權。

根據精藝中國與中國合營夥伴於一九九六年三月二十二日簽訂之協議，中國有關當局於一九九六年三月二十八日批准精藝中國將所持東莞聯藝之股權由75%增至90%。於該協議獲批准後，中國合營夥伴可享有或須承擔東莞聯藝之10%資產及負債。

根據合營協議，中國合營夥伴同意放棄分擔東莞聯藝溢利及虧損之權利，以換取每年55,556港元(二零零六年：55,556港元)之管理費。根據合營協議之補充協議，東莞聯藝之全部資產將於合營協議屆滿時轉讓予精藝中國。因此，東莞聯藝之全部資產、負債及經營業績以精藝中國全資附屬公司之方式綜合計入財務報表。

- (b) 根據精藝中國與中方人士所訂立日期為一九九七年四月二十五日之合營協議，精藝中國投資人民幣19,000,000元於威海精藝，佔威海精藝之95%權益，而中國合營夥伴則投資人民幣1,000,000元於威海精藝，佔5%權益。威海精藝之註冊股本為人民幣13,000,000元。投資額及註冊股本之間的差額乃予威海精藝之貸款。

根據該協議，中國合營夥伴同意放棄分擔威海精藝溢利及虧損之權利，以換取每年人民幣78,000元(二零零六年：人民幣78,000元)之管理費，惟中國合營夥伴有權於合營協議屆滿後收回已投入資金，惟不會分擔未分派溢利。因此，威海精藝之全部資產、負債及經營業績以精藝中國全資附屬公司之方式綜合計入財務報告，而中國合營夥伴之投資額則以應付長期貸款處理。

一九九八年六月十九日，經中國有關當局批准，中國合營夥伴之投資額由人民幣1,000,000元減至人民幣650,000元。於結算日，應付中國合營夥伴之貸款因而達人民幣230,000元，相當於213,556港元(二零零六年：人民幣230,000元，相當於213,556港元)。

威海精藝之營業執照於年內遭國家工商行政管理局撤銷，董事認為精藝中國集團於威海精藝之權益已失效。因此，精藝中國集團於威海精藝之權益已予撤銷，而應收同系附屬公司之款項約1,313,000港元亦已於本年度業績中撤銷。

編製基準

本財務報告乃根據香港公認會計原則及遵守香港財務報告準則編製。除若干財務工具按公平值列賬外，本財務報告以歷史成本為編製基礎。

精藝中國集團之法定財務報告乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「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，於有關期間由下列法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	核數師
精藝中國	二零零四年一月一日至 二零零五年六月三十日期間， 截至二零零六年及 二零零七年六月三十日止年度	陳葉馮會計師 事務所有限公司

東莞聯藝方面，法定核數師為東莞市眾泰會計師事務所，彼審核東莞聯藝截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止各年度之財務報表。威海精藝暫無業務，亦無進行法定核數。編製會計師報告及財務資料時，東莞聯藝及威海精藝於二零零四年一月一日至二零零五年六月三十日期間及截至二零零六年及二零零七年六月三十日止各年度之財務報表乃經陳葉馮會計師事務所有限公司審核。

吾等通過執行額外審核程序，信納已按下文A節所述之呈列基準，將任何重大調整計入本報告所呈列精藝中國集團於有關期間之財務資料內。

董事及申報會計師各自之責任

董事負責編製真實公允之財務資料。在編製該等真實與公允之財務報告時，董事必須選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理之判斷及估計，並說明任何重大背離適用會計準則之原因。

吾等之責任為根據審核工作之結果，對該等財務資料提出獨立意見。

意見之基礎

為了提出財務資料意見之基礎，就本報告而言，吾等根據香港會計師公會發出之香港審核準則，就精藝中國集團於有關期間之經審核財務報告或(如適用)未經審核管理賬目(反映於本報告A節)執行適當審計程序，並根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」作出吾等認為必要之額外程序。

吾等並無就精藝中國集團於二零零七年六月三十日之後任何期間之財務報告進行審核。

審核工作包括以抽查方式查核與財務資料所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製財務資料時所作之主要估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合精藝中國集團之具體情況，以及有否貫徹運用並充分披露該等會計政策。

吾等在策劃和進行審核工作時，均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就財務資料是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，吾等亦已衡量所載之財務資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，按下文B節所載之呈列基準，已作出所有必須之調整，且財務資料真實公允地反映精藝中國集團於各有關期間內之綜合業績、綜合權益變動及綜合現金流量，以及精藝中國於二零零七年、二零零六年及二零零五年六月三十日之事務狀況。

A. 財務資料

1. 綜合損益表
(以港元列值)

	附註	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度 二零零六年 二零零七年 港元	
營業額	6及10	58,624,612	76,558,452	70,881,290
已售存貨成本		<u>(48,563,323)</u>	<u>(71,814,808)</u>	<u>(65,279,979)</u>
毛利		10,061,289	4,743,644	5,601,311
其他收入	6	1,483,421	646,096	423,436
銷售支出		(911,268)	(1,932,736)	(1,153,980)
管理支出		(5,020,900)	(2,919,097)	(3,307,093)
其他經營支出		<u>(1,903,679)</u>	<u>(200,993)</u>	<u>(1,671,226)</u>
經營溢利／(虧損)		3,708,863	336,914	(107,552)
財務成本		<u>(35,897)</u>	<u>(8,524)</u>	<u>—</u>
稅前溢利／(虧損)	7	3,672,966	328,390	(107,552)
所得稅	9	<u>376,759</u>	<u>(989,229)</u>	<u>(126,927)</u>
年度溢利／(虧損)		<u><u>4,049,725</u></u>	<u><u>(660,839)</u></u>	<u><u>(234,479)</u></u>

隨附附註構成財務報告一部分。

2. 綜合資產負債表
(以港元列值)

	附註	二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 六月三十日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
非流動資產				
物業、廠房 及設備	11	36,373,202	35,000,463	33,413,591
預付租金	14	3,016,680	2,932,883	2,849,086
		39,389,882	37,933,346	36,262,677
流動資產				
存貨	15	36,553,397	30,154,276	42,095,632
預付租金之流動部份	14	83,797	83,797	83,797
預付款項、按金及 其他應收款項		1,967,600	229,191	695,793
現金及銀行結存		1,229,324	735,683	1,128,569
		39,834,118	31,202,947	44,003,791
流動負債				
應付賬款	16	16,206,039	8,135,452	12,208,722
融資租賃應付款項		136,418	–	–
稅項		203,928	1,193,157	203,928
應付同系附屬公司款項	17	32,077,056	30,267,964	38,548,577
不計息其他債項	18	213,556	213,556	213,556
		(48,836,997)	(39,810,129)	(51,174,783)
流動負債淨額		<u>(9,002,879)</u>	<u>(8,607,182)</u>	<u>(7,170,992)</u>
資產淨值		<u>30,387,003</u>	<u>29,326,164</u>	<u>29,091,685</u>

	附註	二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 六月三十日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
股本及儲備				
股本	16	2	2	2
儲備		<u>30,387,001</u>	<u>29,326,162</u>	<u>29,091,683</u>
權益總額		<u><u>30,387,003</u></u>	<u><u>29,326,164</u></u>	<u><u>29,091,685</u></u>

隨附附註構成財務報告一部分。

3. 資產負債表
(以港元列值)

	附註	二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 六月三十日 港元	二零零七年 六月三十日 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	2,233	–	–
附屬公司權益	12	45,500,000	49,534,992	50,734,992
投資物業	13	53,334,992	44,400,000	44,000,000
		98,837,225	93,934,992	94,734,992
流動資產				
現金及銀行結存		21,289	19,242	18,456
流動負債				
融資租賃應付款項		136,418	–	–
稅項		–	989,229	–
應付一間同系附屬公司款項	17	58,515,204	58,661,151	59,652,980
不計息其他債項	18	213,556	213,556	213,556
		58,865,178	(59,863,936)	(59,866,536)
流動負債淨額		<u>(58,843,889)</u>	<u>(59,844,694)</u>	<u>(59,848,080)</u>
資產淨值		<u>39,993,336</u>	<u>34,090,298</u>	<u>34,886,912</u>
股本及儲備				
股本	19	2	2	2
儲備		39,993,334	34,090,296	34,886,910
權益總額		<u>39,993,336</u>	<u>34,090,298</u>	<u>34,886,912</u>

隨附附註構成財務報告一部分。

4. 權益變動表
(以港元列值)

	股本 港元	重估儲備 港元	保留溢利/ (累計虧損) 港元	總額 港元
於二零零四年一月一日	2	23,737,366	1,756,430	25,493,798
重估盈餘	–	843,480	–	843,480
往年調整：				
– 香港會計準則第16號	–	–	(83,797)	(83,797)
期內溢利	–	–	4,133,522	4,133,522
於二零零五年六月三十日	<u>2</u>	<u>24,580,846</u>	<u>5,806,155</u>	<u>30,387,003</u>
於二零零五年七月一日， 原先列示	2	38,095,897	6,690,627	44,786,526
往年調整：				
– 香港會計準則第16號	–	(13,515,051)	(884,472)	(14,399,523)
於二零零五年七月一日	2	24,580,846	5,806,155	30,387,003
重估虧絀	–	(400,000)	–	(400,000)
年內虧損	–	–	(660,839)	(660,839)
於二零零六年 六月三十日及七月一日	2	24,180,846	5,145,316	29,326,164
年內虧損	–	–	(234,479)	(234,479)
於二零零七年六月三十日	<u>2</u>	<u>24,180,846</u>	<u>4,910,837</u>	<u>29,091,685</u>

隨附附註構成財務報告一部分。

5. 現金流量表
(以港元列值)

	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度	
		二零零六年 港元	二零零七年 港元
來自經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)	3,672,966	328,390	(107,552)
經調整：			
折舊	4,268,049	1,227,367	2,004,561
攤銷預付租金	83,797	83,797	83,797
物業、廠房及設備減值	83,040	—	—
出售物業、廠房及設備之虧損	1,903,679	—	—
利息收入	(3,979)	(1,310)	(879)
利息支出	35,897	8,524	—
營運資金變動前之經營溢利	10,043,449	1,646,768	1,979,927
預付款項、按金及 其他應收款項(增加)／減少	(1,174,955)	1,738,409	(466,602)
存貨(增加)／減少	(31,049,916)	6,399,121	(11,941,356)
應付賬款增加／(減少)	15,442,417	(8,070,587)	4,073,270
其他應付款項及應計款項減少	(258,542)	—	—
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	32,077,056	(1,809,092)	8,280,613
應付最終母公司款項減少	(22,897,255)	—	—

	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度	
		二零零六年 港元	二零零七年 港元
經營業務所得／(所用)現金	<u>2,182,254</u>	<u>(95,381)</u>	<u>1,925,852</u>
已付香港利得稅	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,116,156)</u>
經營活動所得／(所用)現金淨額	<u>2,182,254</u>	<u>(95,381)</u>	<u>809,696</u>
來自投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備	(693,220)	(254,628)	(417,689)
出售物業、廠房及設備之所得款項	400,961	-	-
已收利息	3,979	1,310	879
投資活動所得現金淨額	<u>(288,280)</u>	<u>(253,318)</u>	<u>(416,810)</u>
來自融資活動之現金流量			
已償還不計息貸款之資本部份	(197,820)	-	-
已償還融資租賃之資本部份	(716,850)	(136,418)	-
融資租賃所付利息	(35,897)	(8,524)	-
融資活動所用現金淨額	<u>(950,567)</u>	<u>(144,942)</u>	<u>-</u>
年內現金及現金等值項目淨增加／(減少)	943,407	(493,641)	392,886
年初之現金及現金等值項目	<u>285,917</u>	<u>1,229,324</u>	<u>735,683</u>
年末之現金及現金等值項目			
現金及銀行結餘	<u><u>1,229,324</u></u>	<u><u>735,683</u></u>	<u><u>1,128,569</u></u>

隨附附註構成財務報告一部分。

B. 財務報告附註

(以港元列值)

1. 一般資料

該公司為一間於香港註冊成立並以香港為處所之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點為香港新界葵涌和宜合道97-107號百新大廈13樓B室。其主要經營活動為產銷裝飾品及投資控股。其附屬公司之主要經營活動為設計及產銷仿真植物。

2. 關於遵守香港財務報告準則之聲明

該集團之財務報告乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港公認會計準則及香港公司條例之規定編製。有關重大會計政策之概要列於附註4。

於本年度,該集團首次採用多項香港會計師公會所頒佈並於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日起之會計期間起生效之新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。採用新香港財務報告準則並無對當前或先前會計期間業績之製定或呈列產生重大影響。

該集團並無提早採用已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。該集團預期採納該等新準則、修訂及詮釋將不會對該集團之財務資料產生重大影響。

3. 編製基準

編製財務報告所用之計量基準為歷史成本法,惟以公平值計量之財務工具除外。

按上市規則第14.67(4)(a)(i)條規定,本報告所用之會計政策大致上於江山控股有限公司所用者一致。

4. 重大會計政策概要**a) 綜合賬目基準**

綜合財務報表包括該公司及其附屬公司之財務報表。

年內收購或出售附屬公司的業績由收購生效日期起至出售生效日期計入綜合損益表(按適用情況而定)。

所有該集團內公司間之交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

b) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於資產負債表中按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。

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

租賃土地	租賃期內
樓宇	租賃期內或50年之較短者
傢俬、固定裝置及設備	3至6年
汽車	4至5年
廠房及機械	6 ² / ₃ %

資產之剩餘價值及其可使用年期須於各財政年度之年末進行檢討。

當終止確認某項目時，由於終止確認物業、廠房及設備而導致之損益列入損益表，並按出售所得淨額(如有)與該項目賬面值之間的差額釐定。

c) 投資物業

初步確認時，投資物業按成本(包括應計支出)計量。初步確認後，投資物業以公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之盈虧將於產生時列為損益。

投資物業乃於出售時或投資物業永久不再使用或預期不會因出售該物業而產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生之任何收益或虧損(按資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算)於終止確認項目之年度計入綜合損益表。

d) 租賃

當租約在實質上將所有風險及擁有權利益均轉讓予該公司時，資產租約即分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

i) 融資租約

按融資租約持有之資產於綜合資產負債表內以相當於出租資產之公平值或(若較低)最低租金現值予以確認，兩者均於租約開始時釐定。予出租人之相應債務於資產負債表中列作應付融資租約。於資產負債表中，根據融資租約持有之所有資產均分類為固定資產，惟持有以賺取租金收入之物業則分類為投資物業。

折舊及減值虧損乃按固定資產計算折舊及減值虧損之相同方法計算，惟估計可使用年期不得超過相關租期(如較短)。

最低租金現值分配至財務費用及減少未償還負債。財務費用在租期內於損益中確認，從而使負債之未償還結餘可產生固定周期利率。

ii) 經營租約

經營租約項下之所付租金乃視為租約期限內按直線法攤銷支出。經營租約項下因收購土地所作之付款於資產負債表中乃視為土地租約費用。

或然租金在其產生期間內列為支出。

e) 關聯方

倘一方有能力直接或間接控制另一方之財務及營運決定，則雙方被視作有關連。倘任何人士受共同控制或共同重大影響，亦被視作有關連。關連方可以是個別人士(主要管理人員、重大股東及／或彼等之親密家庭成員)或實體，包括該集團之關連人士(身為個別人士)所控制或受其重大影響之實體，以及受僱後福利計劃(為該集團或身為該集團關連人士之任何實體之僱員福利而設)。

f) 現金及現金等值項目

現金包括手頭現金、銀行現金及定期銀行存款。現金等值項目為可隨時轉換為既定數額現金且只受制於輕微價值變化風險之短期高流通投資。

就現金流量表而言，須即期償還且構成該公司現金管理之一部分之銀行透支須亦記作現金及現金等值項目之組成部分。

g) 借貸成本

直接源自收購、建造或製作合資格資產之借貸成本會撥充資本，列為該等資產成本之其中部分。該等借貸成本於有關資產大致可作擬定用途或銷售時終止撥充資本。

所有其他借貸成本於產生期間在損益表內確認。

h) 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，則在權益中披露。

即期所得稅是按本年度之應課稅收入，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款之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。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稅項虧損及未利用稅款抵減產生。除了於首次確認資產及負債所產生之差異之外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（僅限於很可能獲得利用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利）均會確認。

所確認之遞延所得稅額乃按照資產與負債賬面金額之預期變現或結算方式，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。

i) 收入確認

若收入交易之相關經濟溢利將可能流向該集團，且收入可準確地計量，則按照下列基礎確認收入：

- i) 銷售貨品收入於所有權之重大風險及回報轉交予買方時確認；
- ii) 經營租約租金收入於各租期內按直線法確認；及
- iii) 利息收入按未償還本金額及適用的實際利率以時間比例計算。

j) 外幣交易

年度發生之外幣交易以交易日之通行匯率兌換成港元。於各結算日，外幣貨幣資產與負債均按結算日通行之外匯匯率換算。以外幣的歷史成本計量的非貨幣資產與負債按交易日通行之外匯匯率進行換算。由此產生的匯兌差額在損益表內處理。

k) 附屬公司

附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。當本公司有權直接或間接支配附屬公司的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，則這些附屬公司將視為受本公司控制。

l) 僱員福利

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，均在該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，則上述數據須按現值列賬。

m) 資產減值

該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

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。

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。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。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。

5. 重大會計估計及判斷

按香港財務報告準則，公司管理層須作假設、估計及判斷，而該等判斷、估計及假設會影響資產及所編製財務報告之負債、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其他因素而作出。由於管理層不斷覆核彼等之判斷、估計及假設，實際數字將有別於估計數字。

於應用財務報告附註4所述該實體之會計政策時，管理層作出下列對財務報告所確認金額具重大影響之判斷。有關未來之主要假設，以及於結算日存有重大風險導致下個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之不確定估計之主要來源，亦於下文討論。

物業、廠房及設備之可使用年期

該集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年限，從而釐定所須列賬之折舊開支。該集團於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而變成過時，估計其可使用年限。該集團亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年限所作出之假設是否仍然合理。

6. 營業額及其他收入

營業額為售出貨物之發票價值，扣除折扣及退貨。

營業額及其他收入包括：

	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度	
		二零零六年 港元	二零零七年 港元
營業額			
銷售貨物	58,624,612	76,558,452	70,881,290
其他收入			
利息收入	3,979	1,310	879
匯兌收益	177,780	89	-
其他	1,301,662	644,697	422,557
	<u>1,483,421</u>	<u>646,096</u>	<u>423,436</u>
總收入	<u><u>60,108,033</u></u>	<u><u>77,204,548</u></u>	<u><u>71,304,726</u></u>

7. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度	
		二零零六年 港元	二零零七年 港元
已售存貨成本	48,563,323	71,814,808	65,279,979
折舊	4,268,049	1,227,367	2,004,561
僱員成本			
工資及薪金	6,601,120	6,175,109	6,949,493
退休福利計劃之供款	1,761	30,445	33,535
	<u>6,602,881</u>	<u>6,205,554</u>	<u>6,983,028</u>
核數師酬金#	-	-	-
預付租金之攤銷	83,797	83,797	83,797
出售物業、廠房及設備之虧損	1,903,679	-	-
物業、廠房及設備之減值	83,040	-	-
融資租賃之利息	35,897	8,524	-
	<u><u>35,897</u></u>	<u><u>8,524</u></u>	<u><u>-</u></u>

截至二零零七年六月三十日及二零零六年六月三十日止年度之核數師酬金由一家同系附屬公司承擔。

8. 董事酬金

根據香港公司條例第161條所披露之該公司董事酬金為零港元(二零零六年：零港元；二零零五年：零港元)。

9. 稅項

a) 所得稅

由於該集團在年內並無估計應課稅溢利，因此並無於財務報告內就香港利得稅作出撥備(二零零六年：無)。

	二零零四年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	截至六月三十日止年度	
		二零零六年 港元	二零零七年 港元
香港利得稅：			
年內撥備	-	-	-
往年之(過度)／不足撥備	(156,759)	989,229	-
遞延稅項	<u>(220,000)</u>	<u>-</u>	<u>126,927</u>
年內稅項(退回)／支出	<u>(376,759)</u>	<u>989,229</u>	<u>126,927</u>

b) 遞延稅項

以下為因該公司所確認之加速稅項折舊而產生之遞延稅項負債，以及於期內之變動。

	二零零五年 六月三十日 港元	二零零三年 十二月三十一日 港元
於一月一日	220,000	220,000
期間／年內稅項退回	<u>(220,000)</u>	<u>-</u>
於六月三十日	<u>-</u>	<u>220,000</u>

該集團年內(虧損)/溢利與稅款(根據內本地所得稅率17.5%計算所得)之對賬如下：

	二零零四年	截至六月三十日止年度	
	一月一日至 二零零五年 六月三十日 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
年內除稅前溢利/(虧損)	328,390	328,390	(107,552)
按內本地所得稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算之稅項	642,769	57,468	(18,822)
授予中國附屬公司之 稅項寬免之稅務影響	(1,018,832)	(917,385)	285,156
毋須課稅收入之稅務影響	(696)	(210,000)	(210,000)
不可扣稅開支之稅務影響	-	875,000	70,000
須予折舊資產短暫時差之 稅務影響	220,000	85,055	-
未獲確認之稅項虧損	-	109,862	593
往年之撥備(過多)/不足	(156,759)	989,229	-
稅項(退回)/支出	(376,759)	989,229	126,927

10. 分類申報

該公司於中國經營業務，主要從事單一業務分類，即仿真裝飾植物之製造。因此，並無呈列業務及地域分類資料。

11. 物業、廠房及設備

該集團

	樓宇 港元	廠房及 機械 港元	傢俬、 固定裝置 及設備 港元	汽車 港元	總計 港元
成本或估值					
於二零零四年 一月一日， 經重列	28,900,000	25,038,443	5,216,559	1,943,113	61,098,115
公平值變動	(900,000)	-	-	-	(900,000)
出售	-	(5,804,757)	-	(333,680)	(6,138,437)
於二零零五年 六月三十日及 二零零五年七月一日	28,000,000	19,233,686	5,216,559	1,609,433	54,059,678
添置	-	198,322	56,306	-	254,628
撇銷	-	(141,131)	(575,504)	-	(716,635)
重估	(400,000)	-	-	-	(400,000)
於二零零六年 六月三十日及 二零零六年七月一日	27,600,000	19,290,877	4,697,361	1,609,433	53,197,671
添置	-	379,106	38,583	-	417,689
於二零零七年 六月三十日	27,600,000	19,669,983	4,735,944	1,609,433	53,615,360
累計折舊及減值					
於二零零四年一月一日	-	13,689,801	3,597,490	1,625,373	18,912,664
年內撥備	1,743,480	1,645,158	563,905	315,506	4,268,049
減值	-	83,040	-	-	83,040
出售	-	(3,500,117)	-	(333,680)	(3,833,797)
重估	(1,743,480)	-	-	-	(1,743,480)
於二零零五年 六月三十日及 二零零五年七月一日	-	11,917,882	4,161,395	1,607,199	17,686,476
年內撥備	-	895,111	330,022	2,234	1,227,367
撇銷	-	(141,131)	(575,504)	-	(716,635)
於二零零六年 六月三十日及 二零零六年七月一日	-	12,671,862	3,915,913	1,609,433	18,197,208
年內撥備	766,667	909,397	328,497	-	2,004,561
於二零零七年 六月三十日	766,667	13,581,259	4,244,410	1,609,433	20,201,769
賬面淨值					
於二零零七年六月三十日	26,833,333	6,088,724	491,534	-	33,413,591
於二零零六年六月三十日	27,600,000	6,619,015	781,448	-	35,000,463
於二零零五年六月三十日	28,000,000	7,315,804	1,055,164	2,234	36,373,202

該集團之樓宇於二零零七年六月三十日由特許測量師衡量行 (Chung, Chan & Associates) 按公開市值基準進行估值。衡量行 (Chung, Chan & Associates) 與該集團概無關連。

倘樓宇未予重估，將按歷史成本減累計減值39,391,015港元(二零零六年：40,453,033港元)於綜合財務報告內列賬。

該公司

	廠房及 機械 港元	傢俬、 固定裝置 及設備 港元	汽車 港元	總計 港元
成本或估值				
於二零零五年一月一日	5,881,821	575,504	1,582,309	8,039,634
期內出售	(5,740,690)	—	(333,680)	(6,074,370)
於二零零五年六月三十日	141,131	575,504	1,248,629	1,965,264
撇銷	(141,131)	(575,504)	—	(716,635)
於二零零六年六月三十日、 二零零六年七月一日及 二零零七年六月三十日	—	—	1,248,629	1,248,629
累計折舊及減值				
於二零零五年一月一日	3,115,087	575,504	1,264,569	4,955,160
期內撥備	157,649	—	315,507	473,156
期內出售	(3,214,645)	—	(333,680)	(3,548,325)
減值虧損	83,040	—	—	83,040
	(2,973,956)	—	(18,173)	(2,992,129)
於二零零五年六月三十日及 二零零五年七月一日	141,131	575,504	1,246,396	1,963,031
年內撥備	—	—	2,233	2,233
撇銷	(141,131)	(575,504)	—	(716,635)
於二零零六年六月三十日、 二零零六年七月一日及 二零零七年六月三十日	—	—	1,248,629	1,248,629
賬面淨值				
於二零零七年六月三十日	—	—	—	—
於二零零六年六月三十日	—	—	—	—
於二零零五年六月三十日	—	—	2,233	2,233

12. 附屬公司權益

	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
非上市股份，按成本	61,037,037	61,037,037	61,037,037
應收附屬公司款項	4,334,992	5,534,992	6,734,992
	65,372,029	66,572,029	67,772,029
投資成本減值撥備	(12,037,037)	(17,037,037)	(17,037,037)
	<u>53,334,992</u>	<u>49,534,992</u>	<u>50,734,992</u>

應收附屬公司款項乃未抵押、免息及無固定還款期。

附屬公司詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	註冊 股本面值	該公司應佔 股權百分比	主要業務
東莞聯藝塑膠製品 有限公司	中國內地	49,000,000港元	100 (附註(a))	製造仿真聖誕樹
威海精藝塑膠製品 有限公司	中國內地	人民幣13,000,000元	100 (附註(b))	暫無業務

附註：

- a) 根據該公司與中方人士所訂立日期為一九九三年九月八日之合營協議(「合營協議」)，該公司持有東莞聯藝塑膠製品有限公司(「東莞聯藝」)之75%股權。

根據該公司與中國合營夥伴於一九九六年三月二十二日簽訂之協議，中國有關當局於一九九六年三月二十八日批准該公司將所持東莞聯藝之股權由75%增至90%。於該協議獲批准後，中國合營夥伴可享有或須承擔東莞聯藝之10%資產及負債。

根據合營協議，中國合營夥伴同意放棄分擔東莞聯藝溢利及虧損之權利，以換取每年55,556港元(二零零六年：55,556港元)之管理費。根據合營協議之補充協議，東莞聯藝之全部資產將於合營協議屆滿時轉讓予該公司。因此，東莞聯藝之全部資產、負債及經營業績以該公司全資附屬公司之方式綜合計入財務報表。

- b) 根據該公司與中方人士所訂立日期為一九九七年四月二十五日之合營協議，該公司投資人民幣19,000,000元於威海精藝塑膠製品有限公司(「威海精藝」)，佔威海精藝之95%權益，而中國合營夥伴則投資人民幣1,000,000元於威海精藝，佔5%權益。威海精藝之註冊股本為人民幣13,000,000元。投資額及註冊股本之間的差額乃予威海精藝之貸款。

根據該協議，中國合營夥伴同意放棄分擔威海精藝溢利及虧損之權利，以換取每年人民幣78,000元(二零零六年：人民幣78,000元)之管理費，惟中國合營夥伴有權於合營協議屆滿後收回已投入資金，惟不會分擔未分派溢利。因此，威海精藝之全部資產、負債及經營業績以該公司全資附屬公司之方式綜合計入財務報告，而中國合營夥伴之投資額則以應付長期貸款處理。

一九九八年六月十九日，經中國有關當局批准，中國合營夥伴之投資額由人民幣1,000,000元減至人民幣650,000元。於結算日，應付中國合營夥伴之貸款因而達人民幣230,000元，相當於213,556港元(二零零六年：人民幣230,000元，相當於213,556港元)。

威海精藝之營業執照於年內遭國家工商行政管理總局撤銷，董事認為該集團於威海精藝之權益已失效。因此，該集團於威海精藝之權益已予撤銷，而應收同系附屬公司之款項約1,313,000港元亦已於本年度業績中撤銷。

就該公司應佔附屬公司之收購後溢利減虧損淨總額而言，按公司條例附件十第18(4)(b)及18(4)(c)段所作出之陳述如下：

	溢利／(虧損)			
	二零零六年		二零零七年	
	本期間	往期間收購前	本期間	往期間收購前
	港元	港元	港元	港元
於財務報告內				
處理	(5,000,000)	(23,924,074)	-	(28,924,074)
並無於財務				
報告內處理	<u>(774,004)</u>	<u>(7,243,851)</u>	<u>951,767</u>	<u>(8,017,855)</u>

13. 投資物業

該公司

	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
按估值			
於七月一日，原先列值	–	–	44,400,000
採納香港會計準則第40號之影響	45,500,000	45,500,000	–
經重列	45,500,000	45,500,000	44,400,000
公平值變動	–	(1,100,000)	(400,000)
於六月三十日	<u>45,500,000</u>	<u>44,400,000</u>	<u>44,000,000</u>

附註：

- 於結算日，該投資物業之公平值為44,000,000港元(二零零六年：44,400,000港元)，乃董事按獨立專業合資格估值師衡量行(Chung, Chan & Associates)按該項物業之市值所進行之獨立估值而釐定。
- 該公司將投資物業出租予某附屬公司，雙方並無簽訂書面協議。

14. 預付租金

	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
成本			
於年初，原先列值	–	–	3,984,949
採納香港會計準則第17號之影響	3,984,949	3,984,949	–
於年底	<u>3,984,949</u>	<u>3,984,949</u>	<u>3,984,949</u>
累計減值			
於年初，原先列值	–	–	968,269
採納香港會計準則第17號之影響	800,675	884,472	–
年內撥備	83,797	83,797	83,797
於年底	<u>884,472</u>	<u>968,269</u>	<u>1,052,066</u>
賬面淨值			
於六月三十日	<u>3,100,477</u>	<u>3,016,680</u>	<u>2,932,883</u>
即：			
流動部份—一年內	83,797	83,797	83,797
非流通部份—超過一年	3,016,680	2,932,883	2,849,086
	<u>3,100,477</u>	<u>3,016,680</u>	<u>2,932,883</u>
該集團之土地按下列租期於 香港境外持有：			
中期租約	<u>3,100,477</u>	<u>3,016,680</u>	<u>2,932,883</u>

15. 存貨

	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
原材料	20,879,406	14,069,192	28,856,086
在製品	10,216,432	8,917,797	4,515,911
製成品	5,457,559	7,167,287	8,723,635
	<u>36,553,397</u>	<u>30,154,276</u>	<u>42,095,632</u>

概無存貨按可變現值列賬(二零零六年：無)

16. 應付賬款及應付票據

該集團

	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
應付賬款	<u>16,206,039</u>	<u>8,135,452</u>	<u>12,208,722</u>

應付賬款之賬面值與其公平值相若。

債權人所授予之信貸期由30至180日不等。

應付賬款及應付票據於各結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
30日內	10,574,672	3,682,872	6,157,300
31至60日	5,297,482	4,170,336	4,288,827
61至90日	220,872	157,491	1,210,404
超過90日	113,013	124,753	552,191
	<u>16,206,039</u>	<u>8,135,452</u>	<u>12,208,722</u>

17. 應付同系附屬公司款項

款項乃未抵押、免息及應要求償還。

該公司董事認為，應付一間同系附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

18. 不計息其他貸款

根據精藝中國有限公司與中方人士所訂立日期為一九九七年四月二十五日之合營協議，精藝中國有限公司投資人民幣19,000,000元於威海精藝塑膠製品有限公司（「威海精藝」），佔威海精藝之95%權益，而中國合營夥伴則投資人民幣1,000,000元於威海精藝，佔5%權益。威海精藝之註冊股本為人民幣13,000,000元。投資額及註冊股本之間的差額乃予威海精藝之貸款。

該筆款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

該公司董事認為，該筆貸款之賬面值與其公平值相若。

19. 股本

	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
法定：			
10,000股每股面值1港元之普通股	10,000	10,000	10,000
已發行及繳足：			
2股每股面值1港元之普通股	2	2	2

20. 財務風險管理

該集團的業務經營及財務工具面對多項風險。該集團的風險管理目的及政策旨在透過密切監察下列各項風險，減低該等風險對公司的潛在不利影響：

a) 市場風險

i) 貨幣風險

該公司以不同外幣（主要為美元及人民幣）進行買賣，該等買賣產生外幣風險及導致應收及應付款項。該公司不斷緊密監察所承受之以下風險：

- 由於港元與美元掛鈎，有關美元之交易及結餘預期並無重大風險。
- 雖然港元不是與人民幣掛鈎，人民幣之歷史匯率波動並不大。因此，有關人民幣之交易及結餘預期無須承受重大風險。倘預期發生任何重大波動，有關人民幣之交易及結餘亦將予監察及控制，方式與監察及控制其他外幣之方式一樣。
- 就採購及應付款項而言，該公司控制其採購訂單數量至可接受水平，並避免以單一外幣進行採購，以分散該外幣風險。

- 就銷售及應收款項而言，該公司對以其他外幣進行交易之個別客戶設定保守之信貸限額。超過限額之個別客戶或交易須經董事批准。

ii) 公平值利率風險

該公司所承受之公平值利率風險主要由分類為現金及現金等值項目之銀行定期存款產生。

- 由於銀行定期存款一般於三個月內到期，所承受風險可被視為不重要。

b) 信貸風險

該公司並無集中重大信貸風險。該公司亦對每個個別客戶設定信貸額度，任何超過限額之交易須獲事先批准。具良好付款記錄之客戶將累積較高信貸額度。此外，該公司一般要求海外客戶就交易提交信用狀，以減低該公司之信貸風險。

c) 流動資金風險

該公司維持足夠水平的現金及現金等值項目，保守管理其資金，以應付持續經營需要。該公司亦已獲多家銀行安排不同銀行融資及信貸額度，以應付任何緊急流動資金需要。

21. 最終母公司

董事認為榮盛科技國際控股有限公司(於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司上市之公司)為最終母公司。

22. 於截至二零零七年六月三十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

直至發出該等財務報告當日，香港會計師公會頒佈下列之修訂、新準則及詮釋，惟於截至二零零七年六月三十日止年度尚未生效且並無於該等財務報告中採納。

該公司現正就該等修訂、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該公司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23號(修訂本)	借貸成本 ¹
香港(IFRIC)－詮釋第12號	服務經營權安排 ²
香港(IFRIC)－詮釋第13號	客戶忠誠項目 ³
香港(IFRIC)－詮釋第14號	香港財務報告準則第19號－界定利益資產之限額、最低資本要求及相互間之關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效

C. 結算日後之財務報告

精藝中國並無就二零零七年六月三十日後任何期間編製經審核財務報告。

此致

江山控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

郭焯源
執業證書編號P02412
謹啟

二零零七年十二月三十一日

(C) 樹業銷售公司之管理層討論及分析

於回顧期間，精藝遠東由截至二零零五年六月三十日止十八個月之68,098,677港元，至截至二零零七年六月三十日止年度錄得約19%之穩定增長，乃因公司已改善之經營及生產效率之巨大影響。精藝遠東之業績亦由截至二零零五年六月三十日止十八個月之虧損淨額約5,694,000港元改善至截至二零零七年六月三十日止年度純利約392,000港元。精藝中國集團方面，於回顧期間之收益及淨業績均見改善。

展望將來，樹業銷售公司將集中進一步改善經營效率及提高現有客戶之銷售額，以及發掘新客戶，以達到收益及溢利淨額之進一步增長。

於截至二零零七年六月三十日止年度，樹業銷售公司約有800名僱員，大部份僱員均位於中國。

概無或然負債或對外銀行貸款(應付票據除外)。

(A) COAST之會計師報告

以下為獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函內。誠如附錄六「備查文件」一節所述，下列會計師報告之副本可供查閱。



CCIF

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

敬啟者：

緒言

下文載列吾等就與Coast Holding Limited (「Coast」)有關之財務資料所作出之報告，其中包括截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止各年度及截至二零零七年六月三十日止三個月(「有關期間」)之損益表及權益變動表，以及Coast於二零零五年三月三十一日、二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年六月三十日之資產負債表及其後附註(「財務資料」)，以供載入江山控股有限公司日期為二零零七年十二月三十一日之通函(「通函」)內，有關Coast之建議收購事項(「收購」)已於本通函「董事會函件」一節內詳述。

Coast乃按公司條例於一九九七年六月二十五日在香港成立之有限責任公司，主要從事物業投資。

編製基準

本財務報告乃根據香港公認會計原則及遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。除下文B節所載之物業投資以公平值計量外，本財務報告以歷史成本為編製基礎。

Coast之法定財務報告乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「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，於有關期間由下列法定核數師審核。

公司名稱	財政期間	核數師
Coast Holding Limited	截至二零零七年 三月三十一日止年度	Chui, Fok & Company
	截至二零零五年及 二零零六年三月三十一日 止年度	盛圖會計師行有限公司

吾等通過執行額外審核程序，信納已按B節所載之呈列基準，將任何重大調整計入本報告所呈列Coast於有關期間之財務資料內。

董事及申報會計師各自之責任

董事負責編製真實公允之財務資料。在編製該等真實與公允之財務資料時，董事必須選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理之判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則之原因。

吾等之責任為根據審核工作之結果，對該等財務資料提出獨立意見。

意見之基礎

作為提出有關財務資料意見之基礎，就本報告而言，吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則，就Coast有關期間之經審核財務報告或(如適用)未經審核管理賬目(反映於本報告A節)執行適當審計程序，並根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」作出吾等認為必要之額外程序。

吾等並無就Coast於二零零七年六月三十日之後任何期間內之財務報告進行審核。

審核工作包括以抽查方式查核與財務資料所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製財務資料時所作之主要估計和判斷，所釐定之會計政策是否適合Coast之具體情況，以及有否貫徹運用並充分披露該等會計政策。

吾等在策劃和進行審核工作時，均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就財務資料是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，吾等亦已衡量所載之財務資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，按下文B節所載之呈列基準，已作出所有必須之調整，且財務資料真實公允地反映Coast於截至二零零五年三月三十一日、二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年六月三十日止各期間之業績、權益變動及現金流量以及Coast於二零零五年三月三十一日、二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年六月三十日之事務狀況。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」對Coast截至二零零六年六月三十日止三個月之合併收益表、現金流量表及權益變動表（「二零零六年六月三十日財務資料」）（Coast董事對此負責）進行審閱。審閱主要包括對二零零六年六月三十日財務資料之管理及採用之分析程序作出查詢，並在此基礎上評估會計政策及呈列是否獲貫徹應用（除非另行披露）。審閱並不包括諸如控制測試以及資產負債及交易之核實等審核程序。審閱在範圍上較審核為窄且提供之保證程度較低，因此，吾等並未對二零零六年六月三十日財務資料發表審核意見。根據吾等並不構成審核之審閱，吾等並不知悉須對二零零六年六月三十日財務資料作出任何重大修訂。

A. 財務資料

1. 綜合損益表
(以港元列值)

	附註	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
		二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
營業額	2及7	344,000	357,500	390,000	97,500	97,500
其他收益	3	8	499	1,296	537	641
投資物業減值虧損撥回		2,439,032	867,832	-	-	-
經營開支		(317,986)	(265,753)	(265,813)	(67,582)	(66,982)
投資物業之已確認 減值虧損		-	-	-	-	-
除稅前溢利	4	2,465,054	960,078	125,483	30,455	31,159
稅項	5	(33,424)	(44,928)	(50,605)	-	-
年度／期間溢利		<u>2,431,630</u>	<u>915,150</u>	<u>74,878</u>	<u>30,455</u>	<u>31,159</u>

隨附附註構成財務報告一部分。

2. 資產負債表
(以港元列值)

	附註	於三月三十一日			於六月三十日
		二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零七年 港元
非流動資產					
投資物業	8	8,882,169	9,492,893	9,235,784	9,171,507
流動資產					
預付稅項		3,781	-	-	-
銀行現金		24,437	35,004	31,540	47,743
		28,218	35,004	31,540	47,743
流動負債					
累計開支		5,000	5,000	5,000	-
預收租賃		-	32,500	-	-
租戶按金		73,118	73,118	73,118	-
應付一家關連公司之款項	9	20,085,854	19,735,854	19,435,854	-
應付一名股東之款項	10	-	-	-	19,401,043
稅項		-	19,860	16,909	50,605
		(20,163,972)	(19,866,332)	(19,530,881)	(19,451,648)
流動負債淨值		(20,135,754)	(19,831,328)	(19,499,341)	(19,403,905)
總資產減流動負債		(11,253,585)	(10,338,435)	(10,263,557)	(10,232,398)
負債淨值		(11,253,585)	(10,338,435)	(10,263,557)	(10,232,398)
資本及儲備					
股本	12	100,000	100,000	100,000	100,000
累計虧損		(11,353,585)	(10,438,435)	(10,363,557)	(10,332,398)
		(11,253,585)	(10,338,435)	(10,263,557)	(10,232,398)

隨附附註構成財務報告一部分。

3. 權益變動表
(以港元列值)

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零零四年四月一日之結餘	100,000	(11,985,459)	(11,885,459)
經前期調整：			
採納香港會計準則第16號	<u> -</u>	<u>(1,799,754)</u>	<u>(1,799,754)</u>
經重列之結餘	100,000	(13,785,213)	(13,685,213)
年度內溢利	<u> -</u>	<u>2,431,628</u>	<u>2,431,628</u>
於二零零五年三月三十一日之結餘	100,000	(11,353,585)	(11,253,585)
年度內溢利	<u> -</u>	<u>915,150</u>	<u>915,150</u>
於二零零六年三月三十一日之結餘	100,000	(10,438,435)	(10,338,435)
年度內溢利	<u> -</u>	<u>74,878</u>	<u>74,878</u>
於二零零七年三月三十一日之結餘	100,000	(10,363,557)	(10,263,557)
期間內溢利	<u> -</u>	<u>31,159</u>	<u>31,159</u>
於二零零七年六月三十日之結餘	<u>100,000</u>	<u>(10,332,398)</u>	<u>(10,232,398)</u>

隨附附註構成財務報告一部分。

4. 現金流量表
(以港元列值)

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止 三個月	
	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
除稅前溢利	2,465,054	960,078	125,483	30,455	31,159
經調整：					
撥回投資物業之減值虧損	(2,439,032)	(867,832)	-	-	-
折舊	257,108	257,108	257,108	64,277	64,277
銀行利息收入	(8)	(499)	(1,296)	(537)	(641)
營運資金變動前之經營溢利	283,122	348,855	381,295	94,195	94,795
租客按金減少	(46,882)	-	-	(73,118)	(73,118)
預收款項減少	-	32,500	(32,500)	(32,500)	-
應計開支減少	-	-	-	(5,000)	(5,000)
經營業務所用現金	236,240	381,355	348,795	(16,423)	16,677
已付稅款	(26,206)	(21,287)	(53,555)	(8,357)	33,696
經營業務所得／(所用)現金淨額	210,034	360,068	295,240	(24,780)	50,373
投資活動					
銀行利息收入	8	499	1,296	537	641
投資活動所得現金淨額	8	499	1,296	537	641
融資活動					
(償還)／墊支一間關連公司 一名股東墊支	(219,500)	(350,000)	(300,000)	18,118	(19,435,854)
	-	-	-	-	19,401,043
融資活動(所用)／所得現金淨額	(219,500)	(350,000)	(300,000)	18,118	(34,811)
現金變動	(9,458)	10,567	(3,464)	(6,125)	16,203
期初現金結存	33,895	24,437	35,004	35,004	31,540
期末現金結存	24,437	35,004	31,540	28,879	47,743

隨附附註構成財務報告一部分。

B. 財務報告附註

(以港元列值)

1. 重要會計政策**(a) 合規聲明**

該等財務報告乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則, 香港會計準則(「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披露規定而編製。該等財務報告亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。該公司所採用之重要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈了多項新訂及經修訂的香港財務報告準則, 這些準則由該公司的現時會計期間生效或可自願提前採用。採用這些新訂和經修訂的香港財務報告準則並無導致該集團在呈示期間的財務報告所採用的會計政策出現任何重大的變動。該公司尚未運用現時會計年度(見附註14)尚未生效之任何新訂及經修訂準則或詮釋。

(b) 財務報告之編製基準

編製財務報告所用之計量基準為歷史成本法, 惟財務工具乃以公平值列賬, 有關基準將於下列會計政策中有所闡述。

編製符合香港財務報告準則之財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設, 而該等判斷、估計及假設會影響政策之應用及所申報之資產及負債、收入及開支之數額。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及管理層相信於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出, 所得結果構成管理層就目前未能從其他來源而得出之資產及負債之賬面值所作出估計之基準。實際數字或會有別於估計數字。

該公司按持續基準就所作估計及相關假設作出檢討。倘會計估計數字之修訂僅會影響修訂估計數字之期間, 則有關會計估計數字之修訂將於該期間內確認, 或倘該項會計估計數字之修訂影響現時及未來期間, 則有關會計估計數字之修訂將於修訂期間及未來期間確認。

管理層在應用香港財務報告準則時所作出並對財務報告有重大影響之判斷, 以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險之估計, 乃於附註13中討論。

按上市規則第14.67(4)(a)(i)條規定, 本報告所用之會計政策大致上於江山控股有限公司所用者一致。

(c) 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，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1(g)(i)所述列賬。

現正興建或發展供日後用作投資物業之物業被歸類為物業、廠房及設備，並按成本列賬，直至建築或發展工程完成為止，屆時將按公平值重新歸類為投資物業。物業於當日之公平值與其之前賬面值間之任何差額被確認為溢利或虧損。

(d) 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該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。

(e) 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。

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，僅限於該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。

該公司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。

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該公司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：該公司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。

(f) 關連方

就此等財務報告而言，一方可視為該公司之關連方，倘：

- i) 該方能夠透過一家或多家中介機構，直接或間接控制該公司或對該公司之財務及經營決策有重大影響，或可共同控制該公司；
- ii) 該公司與該方受共同控制；
- iii) 該方為該公司之聯繫人士或該公司為合營方之合營公司；

- iv) 該方為該公司或該公司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) 該方為就該公司僱員或屬於該公司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。

(g) 收入確認

- 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) 利息收入按照時間比例基準獲確認，並考慮未償還之本金額及適用之實際利率。

2. 營業額

該公司之主要業務為物業投資。

營業額包括總租金收入。

	截至六月三十日止				
	截至三月三十一日止年度			三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
來自投資物業之總租金收入	344,000	357,500	390,000	97,500	97,500

3. 其他收入

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止 三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
銀行存款之利息收入	8	499	1,296	537	641
撥回就投資物業所作出 之減值虧損	2,439,032	867,832	-	-	-
	<u>2,439,040</u>	<u>868,331</u>	<u>1,296</u>	<u>537</u>	<u>641</u>

4. 除稅前(虧損)/溢利

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止 三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
投資物業折舊	257,108	257,108	257,108	64,277	64,277
核數師薪酬	5,000	5,000	5,000	-	-
	<u>257,108</u>	<u>257,108</u>	<u>257,108</u>	<u>64,277</u>	<u>64,277</u>

5. 稅項

(a) 二零零四年四月一日至二零零七年六月三十日止期間已估值可評價溢利之香港得稅為17.5%。

(b) 稅項與按適用稅率之會計溢利兩者之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
除稅前溢利	<u>2,465,054</u>	<u>960,078</u>	<u>125,483</u>	<u>30,455</u>	<u>31,159</u>
按除稅前溢利計算之 名義稅項， 按適用稅率計算	431,384	168,014	21,960	5,330	5,453
不可扣稅開支之 稅項影響	28,873	44,993	44,993	11,248	11,248
稅項津貼及不可評 稅收入之稅項影響	<u>(426,832)</u>	<u>(168,079)</u>	<u>(16,348)</u>	<u>(16,578)</u>	<u>(16,701)</u>
年度內稅項	<u>33,425</u>	<u>44,928</u>	<u>50,605</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

6. 董事酬金

於二零零四年四月一日至二零零七年六月三十日止期間內，概無向董事支付根據公司條例第161條須予披露之袍金或其它酬金。

7. 分類申報

該公司於香港經營業務，主要從事單一業務分類，即物業投資。因此，並無呈列業務及地域分類資料。

8. 投資物業

	港元
按成本	24,276,040
截至二零零四年止年度累計虧損	(15,776,039)
	<hr/>
於二零零四年底之賬面值	8,500,001
於二零零五年減值虧損撥回	2,439,032
	<hr/>
於二零零五年底之賬面值	10,939,033
於二零零六年減值虧損撥回	867,832
	<hr/>
於二零零六年及二零零七年底之賬面值	<u>11,806,865</u>
總折舊	
於二零零四年三月三十一日	1,799,756
年度內撥備	257,108
	<hr/>
於二零零五年三月三十一日	2,056,864
年度內撥備	257,108
	<hr/>
於二零零六年三月三十一日	2,313,972
年度內撥備	257,108
	<hr/>
於二零零七年三月三十一日	2,571,081
期間內撥備	64,277
	<hr/>
於二零零七年六月三十日	<u>2,635,358</u>
於二零零七年六月三十日之賬面淨值	<u>9,171,507</u>
於二零零七年底之賬面淨值	<u>9,235,784</u>
於二零零六年底之賬面淨值	<u>9,492,893</u>
於二零零五年底之賬面淨值	<u>8,882,169</u>

- (a) 該公司所有投資物業曾於二零零七年三月三十一日按公開市場基準進行重估。估值由衡量行(Chung, Chan & Associates) (獨立合資格專業估值師, 與該公司概無關連)按與所評估物業所處位置及類別內之過往經驗進行。投資物業於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年六月三十日之公平值分別為11,900,000港元、12,800,000港元、15,000,000港元及16,000,000港元。
- (b) 該公司之投資物業位於香港及按長期租約持有。
- (c) 租賃土地及樓宇之折舊已按系統基準於其估計使用期內以直線法計算撥備。
- (d) 董事認為該公司之租賃款項未能於土地及樓宇元素之間作出可靠配置, 因此, 全數租賃付款計入投資物業成本, 於其估計使用期內以直線法計算攤銷。

9. 應付一家關連公司之款項

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零七年 港元
Coast Finance Limited	20,085,854	19,735,854	19,435,854	-

該金額為未抵押、免息及無固定還款期。

10. 應付一名股東之款項

該金額為未抵押、免息及無固定還款期。

11. 經營租賃安排

年度內所得物業租金收入為390,000港元(二零零六年: 357,500港元; 二零零五年: 8,344,000港元)。於結算日, 就公司與租戶訂立之租約, 未來應收之最低租金如下:

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零七年 港元
一年內	390,000	390,000	390,000	390,000
第二至第五年	487,500	97,500	455,000	357,500
	<u>877,500</u>	<u>487,500</u>	<u>845,000</u>	<u>747,500</u>

12. 股本

	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
法定：			
100,000股每股面值1港元之普通股	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：			
100,000股每股面值1港元之普通股	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

13. 財務風險管理

該公司以不同外幣(主要為美元及人民幣)進行買賣，該等買賣產生外幣風險及導致應收及應付款項。該公司不斷緊密監察所承受之以下風險：

a) 市場風險

公平值利率風險

該公司所承受之公平值利率風險主要由分類為現金及現金等值項目之銀行定期存款產生。

- 由於銀行定期存款一般於三個月內到期，所承受風險可被視為不重要。

b) 信貸風險

該公司並無集中信貸風險。該公司亦對每個個別客戶設定信貸額度，任何超過限額之交易須獲事先批准。具良好付款記錄之客戶將累積較高信貸額度。此外，該公司一般要求海外客戶就交易提交信用狀，以減低該公司之信貸風險。

c) 流動資金風險

該公司維持足夠水平的現金及現金等值項目，保守管理其資金，以應付持續經營需要。

14. 於截至二零零七年四月三十日止期間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，惟於截至二零零七年四月三十日止期間尚未生效且並無於該等財務報告中採納。

該公司現正就該等修訂、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該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23號(修訂本)	借貸成本 ¹
香港(IFRIC)－詮釋第12號	服務經營權安排 ²
香港(IFRIC)－詮釋第13號	客戶忠誠項目 ³
香港(IFRIC)－詮釋第14號	香港財務報告準則第19號－界定利益資產之限額、最低資本要求及相互間之關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效

C. 結算日後之財務報告

Coast並無就二零零七年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報告。

此致

江山控股有限公司

列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

郭焯源

執業證書編號P02412

謹啟

二零零七年十二月三十一日

(B) KINGSTON之會計師報告

以下為獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函內。誠如附錄六「備查文件」一節所述，下列會計師報告之副本可供查閱。

**CCIF**

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

敬啟者：

緒言

下文載列吾等就與Kingston Property Investment Limited(「Kingston」)有關之財務資料所作出之報告，其中包括截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止各年度及截至二零零七年六月三十日止三個月(「有關期間」)之損益表及權益變動表，以及Kingston於二零零五年三月三十一日、二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年六月三十日之資產負債表及其後附註(「財務資料」)，以供載入江山控股有限公司日期為二零零七年十二月三十一日之通函(「通函」)內，有關Kingston之建議收購事項(「收購」)已於本通函「董事會函件」一節內詳述。

Kingston乃按公司條例於一九九三年二月九日在香港成立之有限責任公司，主要從事物業投資。

編製基準

本財務報告乃根據香港公認會計原則及遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。除下文B節所載之物業投資以公平值計量外，本財務報告以歷史成本為編製基礎。

Kingston之法定財務報告乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「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，於有關期間由下列法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	核數師
Kingston Property Investment Limited	截至二零零七年 三月三十一日止年度	Chui, Fok & Company
	截至二零零五年及二零零六年 三月三十一日止年度	盛圖會計師行有限公司

吾等通過執行額外審核程序，信納已按B節所載之呈列基準，將任何重大調整計入本報告所呈列Kingston於有關期間之財務資料內。

董事及申報會計師各自之責任

董事負責編製真實公允之財務資料。在編製該等真實與公允之財務資料時，董事必須選取並貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理之判斷及估計，並說明任何重大背離適用會計準則的原因。

吾等之責任為根據審核工作之結果，對該等財務資料提出獨立意見。

意見之基礎

作為提出有關財務資料意見之基礎，就本報告而言，吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則，就Kingston有關期間之經審核財務報告或(如適用)未經審核管理賬目(反映於本報告A節)執行適當審計程序，並根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」作出吾等認為必要之額外程序。

吾等並無就Kingston於二零零七年六月三十日之後任何期間內之財務報告進行審核。

審核工作包括以抽查方式查核與財務資料所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製財務資料時所作之主要估計和判斷，所釐定之會計政策是否適合Kingston之具體情況，以及有否貫徹運用並充分披露該等會計政策。

吾等在策劃和進行審核工作時，均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就財務資料是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，吾等亦已衡量所載之財務資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，按下文B節所載之呈列基準，已作出所有必須之調整，且財務資料真實公允地反映Kingston於截至二零零五年三月三十一日、二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年六月三十日止各期間之業績、權益變動及現金流量以及Kingston於二零零五年三月三十一日、二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年六月三十日之事務狀況。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」對Kingston截至二零零六年六月三十日止三個月之合併收益表、現金流量表及權益變動表（「二零零六年六月三十日財務資料」）（Kingston董事對此負責）進行審閱。審閱主要包括對二零零六年六月三十日財務資料之管理及採用之分析程序作出查詢，並在此基礎上評估會計政策及呈列是否獲貫徹應用（除非另行披露）。審閱並不包括諸如控制測試以及資產負債及交易之核實等審核程序。審閱在範圍上較審核為窄且提供之保證程度較低，因此，吾等並未對二零零六年六月三十日財務資料發表審核意見。根據吾等並不構成審核之審閱，吾等並不知悉須對二零零六年六月三十日財務資料作出任何重大修訂。

A. 財務資料

1. 綜合損益表
(以港元列值)

	附註	截至三月三十一日止年度			截至 六月三十日止三個月	
		二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
營業額	2及7	897,650	920,000	1,171,000	246,000	350,000
其他收益	3	25	542	2,625	1,162	8,579
出售投資物業之收益		-	-	-	-	1,536,176
投資物業減值虧損撥回		3,739,032	6,434,597	-	-	-
經營開支		(632,523)	(616,259)	(628,920)	(149,633)	(184,540)
投資物業之 已確認減值虧損		(6,303,980)	-	-	-	-
經營溢利／(虧損)		(2,299,796)	6,738,880	544,705	97,529	1,710,215
融資成本	4	(40,935)	-	-	-	-
除稅前溢利／(虧損)	5	(2,340,731)	6,738,880	544,705	97,529	1,710,215
稅項	6	(91,692)	(105,619)	(147,332)	-	-
除稅後溢利／(虧損)		(2,432,423)	6,633,261	397,373	97,529	1,710,215

隨附附註構成財務報告一部分。

2. 資產負債表
(以港元列值)

	附註	於三月三十一日			於六月三十日
		二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零七年 港元
非流動資產					
投資物業	9	14,815,402	20,664,871	20,079,742	10,015,035
流動資產					
雜項存款		33,708	33,708	33,708	-
現金及現金等值項目	10	30,247	41,289	116,059	101,539
		63,955	74,997	149,767	101,539
流動負債					
累計開支		7,000	7,000	7,000	-
預收租賃		-	32,000	35,000	-
租戶按金		192,000	192,000	140,000	-
應付一家關連公司之款項	11	35,527,635	34,697,636	33,807,636	-
應付一名股東之款項	12	-	-	-	22,087,272
稅項		11,601	36,850	68,118	147,332
		(35,738,236)	(34,965,486)	(34,057,754)	(22,234,604)
流動負債淨值		(35,674,281)	(34,890,489)	(33,907,987)	(22,133,065)
總資產減流動負債		(20,858,879)	(14,225,618)	(13,828,245)	(12,118,030)
負債淨值		(20,858,879)	(14,225,618)	(13,828,245)	(12,118,030)
資本及儲備					
股本	15	20,000	20,000	20,000	20,000
累計虧損		(20,878,879)	(14,245,618)	(13,848,245)	(12,138,030)
		(20,858,879)	(14,225,618)	(13,828,245)	(12,118,030)

隨附附註構成財務報告一部分。

3. 權益變動表
(以港元列值)

	股本 港元	累計虧損 港元	總計 港元
於二零零四年四月一日之結餘	20,000	(12,977,955)	(12,957,955)
經前期調整：			
採納香港會計準則第16號	—	(5,468,501)	(5,468,501)
於二零零四年四月一日之結餘，經重列	20,000	(18,446,456)	(18,426,456)
年度內溢利	—	(2,432,423)	(2,432,423)
於二零零五年三月三十一日之結餘	20,000	(20,878,879)	(20,858,879)
年度內溢利	—	6,633,261	6,633,261
於二零零六年三月三十一日之結餘	20,000	(14,245,618)	(14,225,618)
年度內溢利	—	397,373	397,373
於二零零七年三月三十一日之結餘	20,000	(13,848,245)	(13,828,245)
期間內溢利	—	1,710,215	1,710,215
於二零零七年六月三十日之結餘	<u>20,000</u>	<u>(12,138,030)</u>	<u>(12,118,030)</u>

隨附附註構成財務報告一部分。

4. 現金流量表
(以港元列值)

附註	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止 三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
				(未經審核)	
除稅前溢利／(虧損)	(2,340,731)	6,738,880	544,705	97,529	1,710,215
經調整：					
投資物業減值虧損撥回	(3,739,032)	(6,434,597)	-	-	-
折舊	585,129	585,128	585,129	146,282	146,282
銀行利息收入	(25)	(542)	(2,625)	(1,162)	(6,679)
財務成本	40,935	-	-	-	-
投資物業減值虧損	6,303,980	-	-	-	-
出售投資物業之收益	-	-	-	-	(1,536,176)
營運資金變動前之經營虧損	850,256	888,869	1,127,209	242,649	313,642
雜項存款減少／(增加)	1,000	-	-	33,708	33,708
應計開支(減少)／增加	-	-	-	(7,000)	(7,000)
預收租金(減少)／增加	-	32,000	3,000	(32,000)	(35,000)
租客按金(減少)／增加	74,372	-	(52,000)	(192,000)	(140,000)
經營業務所用現金	925,628	920,869	1,078,209	45,357	165,350
已退回／(已付)稅項	(70,215)	(80,370)	(116,064)	(22,923)	79,214

	截至六月三十日止					
	截至三月三十一日止年度			三個月		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	
附註	港元	港元	港元	港元	港元	(未經審核)
經營活動所得現金淨額		855,413	840,499	962,145	22,434	244,564
投資活動						
銀行利息收入		25	542	2,625	1,162	6,679
銷售投資物業 所得款項		-	-	-	-	11,454,600
投資活動所得現金淨額		25	542	2,625	1,162	11,461,279
融資活動						
來自/(償還)						
關連公司墊款		1,333,999	(829,999)	(890,000)	1,292	(33,807,635)
已付財務成本		(40,935)	-	-	-	-
償還按揭貸款		(2,173,520)	-	-	-	-
股東墊款		-	-	-	-	22,087,272
融資活動(所用)/所得 現金淨額		(880,456)	(829,999)	(890,000)	1,292	(11,720,363)
現金及現金等值項目 (減少)增加淨額		(25,018)	11,042	74,770	24,888	(14,520)
期初現金結餘	9	55,265	30,247	41,289	41,289	116,059
期末現金結餘	9	30,247	41,289	116,059	66,177	101,539

隨附附註構成財務報告一部分。

B. 財務報告附註

(以港元列值)

1. 重要會計政策**(a) 合規聲明**

該等財務報告乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則, 香港會計準則(「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披露規定而編製。該等財務報告亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。該公司所採用之重要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈了多項新訂及經修訂的香港財務報告準則, 這些準則由該公司的現時會計期間生效或可自願提前採用。採用這些新訂和經修訂的香港財務報告準則並無導致該公司在呈示期間的財務報告所採用的會計政策出現任何重大的變動。該公司尚未運用現時會計年度(見附註17)尚未生效之任何新訂及經修訂準則或詮釋。

(b) 財務報告之編製基準

編製財務報告所用之計量基準為歷史成本法, 惟財務工具乃以公平值列賬, 有關基準將於下列會計政策中有所闡述。

編製符合香港財務報告準則之財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設, 而該等判斷、估計及假設會影響政策之應用及所申報之資產及負債、收入及開支之數額。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及管理層相信於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出, 所得結果構成管理層就目前未能從其他來源而得出之資產及負債之賬面值所作出估計之基準。實際數字或會有別於估計數字。

該公司按持續基準就所作估計及相關假設作出檢討。倘會計估計數字之修訂僅會影響修訂估計數字之期間, 則有關會計估計數字之修訂將於該期間內確認, 或倘該項會計估計數字之修訂影響現時及未來期間, 則有關會計估計數字之修訂將於修訂期間及未來期間確認。

管理層在應用香港財務報告準則時所作出並對財務報告有重大影響之判斷, 以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險之估計, 乃於附註16中討論。

按上市規則第14.67(4)(a)(i)條規定, 本報告所用之會計政策大致上於江山控股有限公司所用者一致。

(c) 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, 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1(g)(i)所述列賬。

現正興建或發展供日後用作投資物業之物業被歸類為物業、廠房及設備，並按成本列賬，直至建築或發展工程完成為止，屆時將按公平值重新歸類為投資物業。物業於當日之公平值與其之前賬面值間之任何差額被確認為溢利或虧損。

(d) 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該公司現金管理之一部份，就現金流量報表而言，亦記作現金及現金等值項目之組成部份。

(e) 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。

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，僅限於該公司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。

該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。

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該公司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：該公司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。

(f) 關連方

就此等財務報告而言，一方可視為該公司之關連方，倘：

- i) 該方能夠透過一家或多家中介機構，直接或間接控制該公司或對該公司之財務及經營決策有重大影響，或可共同控制該公司；
- ii) 該公司與該方受共同控制；
- iii) 該方為該公司之聯繫人士或該公司為合營方之合營公司；
- iv) 該方為該公司或該公司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) 該方為就該公司僱員或屬於該公司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。

(g) 收入確認

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) 利息收入按照時間比例基準獲確認，並考慮未償還之本金額及適用之實際利率。

2. 營業額

該公司之主要業務為物業投資。

營業額指總租金收入。

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
來自投資物業之總租金收入	<u>897,650</u>	<u>920,000</u>	<u>1,171,000</u>	<u>246,000</u>	<u>350,000</u>

3. 其他收益

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
來自銀行存款之利息收入	25	542	2,625	1,162	6,679
雜項收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,900</u>
	<u>25</u>	<u>542</u>	<u>2,625</u>	<u>1,162</u>	<u>8,579</u>

4. 財務成本

	截至三月三十一日止年度			截至六月	
				三十日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
須於五年內全數償還 之銀行借貸之利息	40,935	-	-	-	-

5. 除稅前(虧損)/溢利

	截至三月三十一日止年度			截至六月	
				三十日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
投資物業之折舊	585,129	585,128	585,129	146,282	146,282
核數師酬金	7,000	7,000	7,000	-	-

6. 稅項

- (a) 二零零四年四月一日至二零零七年六月三十日止期間已估值可評價溢利之香港得稅為17.5%。
- (b) 稅項與按適用稅率之會計溢利兩者之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至	
				六月三十日止三個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港元	港元	港元	港元	港元
除稅前(虧損)/溢利	(2,340,731)	6,738,880	544,705	243,811	1,710,215
按除稅前(虧損)/溢利 計算之名義稅項， 按適用稅率計算	(409,628)	1,179,304	95,323	42,667	299,288
不可扣稅開支之稅項影響	1,205,595	102,398	102,398	51,199	25,599
稅項津貼及不可 評稅收入之稅項影響	(704,275)	(1,176,083)	(50,389)	(93,866)	(324,887)
年度內稅項	91,692	105,619	147,332	-	-

7. 分類申報

該公司於香港經營業務，主要從事單一業務分類，即物業投資。因此，並無呈列業務及地域分類資料。

8. 董事酬金

於二零零四年四月一日至二零零七年六月三十日止期間內，概無向董事支付根據公司條例第161條須予披露之袍金或其它酬金(二零零六年：無)。

9. 投資物業

	港元
按成本	44,251,402
截至二零零四年止年度累計虧損	<u>(20,817,422)</u>
於二零零四年底之賬面值	23,433,980
減值虧損撥備	(6,303,980)
減值虧損撥回	<u>3,739,032</u>
於二零零五年底之賬面值	20,869,032
減值虧損撥回	<u>6,434,597</u>
於二零零六年及二零零七年底之賬面值	27,303,629
出售時撥回減值虧損	<u>(13,247,257)</u>
於二零零七年六月三十日之賬面值	<u>14,056,372</u>
總折舊	
於二零零四年三月三十一日	5,468,501
年度內撥備	<u>585,129</u>
於二零零五年三月三十一日	6,053,630
年度內撥備	<u>585,128</u>
於二零零六年三月三十一日	6,638,758
年度內撥備	<u>585,129</u>
於二零零七年三月三十一日	7,223,887
期間內撥備	146,282
出售時撥回累計折舊	<u>(3,328,832)</u>
於二零零七年六月三十日	<u>4,041,337</u>
於二零零七年六月三十日之賬面淨值	<u><u>10,015,035</u></u>
於二零零七年底之賬面淨值	<u><u>20,079,742</u></u>
於二零零六年底之賬面淨值	<u><u>20,664,871</u></u>
於二零零五年底之賬面淨值	<u><u>14,815,402</u></u>

- (a) 該公司所有投資物業曾按公開市場基準進行重估。估值由衡量行(Chung, Chan & Associates) (獨立合資格專業估值師，與該公司概無關連)按與所評估物業所處位置及類別內之過往經驗進行。投資物業於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年六月三十日之公平值分別為19,910,000港元、24,764,000港元、16,500,000港元及17,800,000港元。
- (b) 該公司投資物業之賬面淨值分析如下：

	於三月三十一日			於六月
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三十日
	港元	港元	港元	二零零七年 港元
於香港				
— 長期租賃	11,024,971	13,345,828	12,981,656	10,015,035
— 中期租賃	3,790,431	7,319,043	7,098,086	—
	<u>14,815,402</u>	<u>20,664,871</u>	<u>20,079,742</u>	<u>10,015,035</u>

- (c) 租賃土地及樓宇之折舊已按系統基準於其估計使用期內以直線法計算撥備。
- (d) 於二零零五年三月三十一日，該公司若干投資物業賬面值為14,815,402港元已抵押予銀行，作為授予該公司銀行融資之抵押品。
- (e) 董事認為該公司之租賃款項未能於土地及樓宇元素之間作出可靠配置，因此，全數租賃付款計入土地及樓宇成本，並於其估計使用期內以直線法計算攤銷。

10. 現金及現金等值項目

	於三月三十一日			於六月
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三十日
	港元	港元	港元	二零零七年 港元
銀行及手頭現金	<u>30,247</u>	<u>41,289</u>	<u>116,059</u>	<u>101,539</u>
現金及現金等值項目	<u>30,247</u>	<u>41,289</u>	<u>116,059</u>	<u>101,539</u>

銀行及手頭現金均以功能貨幣為單位。

11. 應付一間關連公司之款項

	於三月三十一日			於六月
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三十日
	港元	港元	港元	二零零七年
金利豐財務有限公司	<u>35,527,635</u>	<u>34,697,636</u>	<u>33,807,636</u>	<u>-</u>

該金額為未抵押、免息及無固定還款期。

12. 應付一名股東之款項

該金額為未抵押、免息及無固定還款期。

13. 關聯方交易

於該公司日常業務中發生之重大關連方交易如下：

	截至三月三十一日止年度			截至	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	六月三十日止三個月	二零零七年
	港元	港元	港元	二零零六年	港元
租金收入	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>	<u>150,000</u>	<u>140,000</u>

14. 經營租賃安排

年度內所得物業租金收入為1,171,000港元(二零零六年：920,000港元及二零零五年：897,650港元)。於結算日，就公司與租戶訂立之租約，未來應收之最低租金如下：

	於三月三十一日			於六月
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	三十日
	港元	港元	港元	二零零七年
一年內	384,000	224,000	490,000	72,000
第二至第五年	224,000	-	-	144,000
	<u>608,000</u>	<u>224,000</u>	<u>490,000</u>	<u>216,000</u>

15. 股本

	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元
法定：			
20,000股每股面值1港元之普通股	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
已發行及繳足：			
20,000股每股面值1港元之普通股	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

16. 財務風險管理

該公司以不同外幣(主要為美元及人民幣)進行買賣, 該等買賣產生外幣風險及導致應收及應付款項。該公司不斷緊密監察所承受之以下風險：

a) 市場風險

貨幣風險

該公司以不同外幣(主要為美元及人民幣)進行買賣, 該等買賣產生外幣風險及導致應收及應付款項。該公司不斷緊密監察所承受之以下風險：

- 由於港元與美元掛鈎, 有關美元之交易及結餘預期並無重大風險。
- 雖然港元不是與人民幣掛鈎, 人民幣之歷史匯率波動並不大。因此, 有關人民幣之交易及結餘預期無須承受重大風險。倘預期發生任何重大波動, 有關人民幣之交易及結餘亦將予監察及控制, 方式與監察及控制其他外幣之方式一樣。
- 就採購及應付款項而言, 該公司控制其採購訂單數量至可接受水平, 並避免以單一外幣進行採購, 以分散該外幣風險。
- 就銷售及應收款項而言, 該公司對以其他外幣進行交易之個別客戶設定保守之信貸限額。超過限額之個別客戶或交易須經董事批准。

b) 信貸風險

該公司並無集中信貸風險。該公司亦對每個個別客戶設定信貸額度, 任何超過限額之交易須獲事先批准。具良好付款記錄之客戶將累積較高信貸額度。此外, 該公司一般要求海外客戶就交易提交信用狀, 以減低該公司之信貸風險。

c) 流動資金風險

該公司維持足夠水平的現金及現金等值項目, 保守管理其資金, 以應付持續經營需要。

17. 於截至二零零七年六月三十日止期間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，惟於截至二零零七年六月三十日止期間尚未生效且並無於該等財務報告中採納。

該公司現正就該等修訂、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該公司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23號(修訂本)	借貸成本 ¹
香港(IFRIC)－詮釋第12號	服務經營權安排 ²
香港(IFRIC)－詮釋第13號	客戶忠誠項目 ³
香港(IFRIC)－詮釋第14號	香港財務報告準則第19號－界定利益資產之限額、最低資本要求及相互間之關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效

C. 結算日後之財務報告

Kingston並無就二零零七年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報告。

此致

江山控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

郭焯源

執業證書編號P02412

謹啟

二零零七年十二月三十一日

(C) 物業銷售公司之管理層討論及分析

於回顧期間，物業銷售公司自持有物業產生穩定租金收入。業績淨額波動主要由於截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度之物業減值虧損撇銷。

物業銷售公司繼續租出其持有之現有物業，以產生未來租金收入。

情況(A)

完成收購樹業銷售公司

下文為精藝中國集團及精藝遠東有限公司收購完成後本集團之未經審核備考財務資料，僅供說明用途。未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29(1)條及第14.69(4)(a)(ii)條編製，以便說明收購對本集團財務資料之影響。

(A) 未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料之緒言

隨函附奉之經擴大集團未經審核備考財政資料(包括經擴大集團之未經審核備考合併損益表、未經審核備考合併現金流量表及未經審核備考合併資產負債表)已由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，以便說明樹業收購之影響(「未經審核備考財政資料」)。

經擴大集團之未經審核備考合併損益表及未經審核備考合併現金流量表已基於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(載列於本通函附錄一)以及精藝遠東有限公司及精藝中國及其附屬公司截至二零零七年六月三十日止年度經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(載列於本通函附錄二)後編製，並已計入隨附附註所述之未經審核備考調整。經擴大集團之未經審核備考合併資產負債表乃基於本集團二零零七年六月三十日之綜合資產負債表(載於本通函附錄一)及精藝中國及其附屬公司及精藝遠東有限公司於二零零七年六月三十日(載於本通函附錄二)後編製，並已計入隨附附註所述之未經審核備考調整。樹業收購之未經審核備考調整，乃(i)與該項交易直接相關，惟與未來事項或決定無關；(ii)預期對經擴大集團具有持續影響；及(iii)具有事實根據之陳述性描述，並已概括在隨附之附註中。

經擴大集團之未經審核備考財務資料須連同本集團最近期編製之經審核綜合財務資料(載於本通函附錄一)、精藝遠東有限公司及精藝中國及其附屬公司之經審核綜合財務資料(分別載於本通函附錄二(A)及附錄二(B))，以及本通函其他章節所包含之其他財務資料一併細閱。

情況(A)

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計、不確定性及目前可獲得之資料而作出。由於該等假設、估計及不確定性，隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料並不旨在呈列倘樹業收購於二零零六年十二月三十一日完成經擴大集團之真實財務狀況，或倘樹業收購於二零零六年一月一日完成經擴大集團之業績及現金流量。再者，隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料並不旨在預測經擴大集團之未來財務狀況、業績或現金流量。

1. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併損益表

	本集團 1/1/2006– 31/12/2006 (經審核) (附註1a) 千港元	精藝中國 集團 1/7/2006– 30/6/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	精藝遠東 有限公司 1/7/2006– 30/6/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
營業額	–	70,881	81,013	151,894	(70,881)	2	81,013
銷售成本	–	(65,280)	(72,562)	(137,842)	70,881	2	(66,961)
毛利	–	5,601	8,451	14,052			14,052
其他收入	40	423	1,546	2,009	607	3(a)	2,616
僱員費用	(598)	(606)	(3,228)	(4,432)			(4,432)
折舊及攤銷	–	(850)	(244)	(1,094)	(387)	4(a)	(1,481)
出售一間附屬公司虧損	–	(1,313)	–	(1,313)			(1,313)
銷售開支	–	(1,154)	(1,705)	(2,859)			(2,859)
行政開支	–	(1,851)	(3,198)	(5,049)			(5,049)
其他經營開支	(3,917)	(358)	(1,172)	(5,447)			(5,447)
經營業務(虧損)/溢利	(4,475)	(108)	450	(4,133)			(3,913)
財務費用	(4,549)	–	(58)	(4,607)	(2,061)	5	(6,668)
應佔聯營公司業績	(3,640)	–	–	(3,640)			(3,640)
除稅前(虧損)/溢利	(12,664)	(108)	392	(12,380)			(14,221)
稅項	–	(126)	–	(126)			(126)
年內(虧損)/溢利	<u>(12,664)</u>	<u>(234)</u>	<u>392</u>	<u>(12,506)</u>			<u>(14,347)</u>
應佔：							
本公司股權持有人	(12,663)	(234)	392	(12,505)			(14,346)
少數股東權益	(1)	–	–	(1)			(1)
年內(虧損)/溢利	<u>(12,664)</u>	<u>(234)</u>	<u>392</u>	<u>(12,506)</u>			<u>(14,347)</u>

請參閱經擴大集團未經審核備考財務資料之隨附附註。

情況(A)

2. 未經審核備考合併資產負債表

	本集團 30/6/2007 (未經審核) (附註1a) 千港元	精藝中國 集團 30/6/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	精藝遠東 有限公司 30/6/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	-	33,414	659	34,073	(462)	4(b)	33,611
預付土地租金	-	2,849	-	2,849	13,217	4(c)	16,066
商譽	-	-	-	-	36,837	6	36,837
於聯營公司之權益	91,494	-	-	91,494			91,494
待售證券	6,537	-	-	6,537			6,537
	<u>98,031</u>	<u>36,263</u>	<u>659</u>	<u>134,953</u>			<u>184,545</u>
流動資產							
金融衍生工具	-	-	-	-	-	3(b)	-
存貨	-	42,096	-	42,096	(296)	6	41,800
預付土地租金	-	84	-	84	373	6	457
應收賬款及其他應收款項	396	696	4,535	5,627			5,627
應收貸款及利息	39,510	-	-	39,510			39,510
已抵押存款	40	-	5,388	5,428			5,428
定期存款	-	-	1,000	1,000			1,000
現金及現金等值項目	3,893	1,128	2,597	7,618			7,618
	<u>43,839</u>	<u>44,004</u>	<u>13,520</u>	<u>101,363</u>			<u>101,440</u>

情況(A)

	本集團 1/1/2006– 30/6/2007 (未經審核) (附註1a) 千港元	精藝中國 集團 30/6/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	精藝遠東 有限公司 31/3/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴大集團 千港元
流動負債							
應付賬款及其他應付款項	30,947	12,209	1,596	44,752	800	10	45,552
應付票據，已抵押	–	–	6,313	6,313	–	–	6,313
銀行及其他借貸	39,940	214	–	40,154	–	–	40,154
財務租約承擔	1	–	–	1	–	–	1
應付稅款	48	204	–	252	–	–	252
應付一間關連公司款項	–	38,549	–	38,549	(38,549)	8	–
應付股東款項	–	–	22,418	22,418	(22,418)	7	–
應付附屬公司款項	–	–	23,644	23,644	(23,644)	7	–
應付直屬母公司款項	–	–	57,142	57,142	(57,142)	7	–
	<u>70,936</u>	<u>51,176</u>	<u>111,113</u>	<u>233,225</u>			<u>92,272</u>
流動(負債)/資產淨額	(27,097)	(7,172)	(97,593)	(131,862)			9,168
總資產減流動負債	70,934	29,091	(96,934)	3,091			193,713
非流動負債							
可換股票據	–	–	–	–	–	3(c)	–
承兌票據	–	–	–	–	20,000	6	20,000
銀行及其他借貸	1,800	–	–	1,800	–	–	1,800
	<u>1,800</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,800</u>			<u>21,800</u>
資產/(負債)淨額	<u>69,134</u>	<u>29,091</u>	<u>(96,934)</u>	<u>1,291</u>			<u>171,913</u>
股本及儲備							
股本	256,116	1	1	256,118	39,998	3(d)	296,116
儲備	(186,995)	29,090	(96,935)	(254,840)	130,624	11	(124,216)
本公司股權持有人應佔權益總額	69,121	29,091	(96,934)	1,278			171,900
少數股東權益	13	–	–	13			13
權益總額	<u>69,134</u>	<u>29,091</u>	<u>(96,934)</u>	<u>1,291</u>			<u>171,913</u>

情況(A)

3. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併現金流量表

	本集團	精藝中國 集團	精藝遠東 有限公司				備考經擴 大集團
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/7/2006 - 30/6/2007	1/7/2006 - 30/6/2007	備考合併	備考調整	附註	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
經營業務							
除稅前(虧損)/溢利	(12,664)	(108)	392	(12,380)	(1,841)	3(a), 4(a), 5	(14,221)
經調整：							
折舊	-	2,005	244	2,249	10	4(a)	2,259
攤銷預付土地租金	-	84	-	84	377	4(a)	461
財務費用	4,549	-	58	4,607	2,061	5	6,668
分佔聯營公司業績	3,640	-	-	3,640			3,640
銀行利息收入	(1)	(1)	(704)	(706)			(706)
金融衍生工具公平值收益	-	-	-	-	(607)	3(b)	(607)
應收貿易款項減值虧損	-	-	1,173	1,173			1,173
其他應收款項減值虧損	179	-	-	179			179
營運資金變動前之							
經營業務(虧損)/溢利	(4,297)	1,980	1,163	(1,154)			(1,154)

情況(A)

	本集團	精藝中國 集團	精藝遠東 有限公司	備考合併	備考調整	附註	備考經擴
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/7/2006 - 30/6/2007	1/7/2006 - 30/6/2007				大集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
營運資金變動前之經營業務							
(虧損)/溢利	(4,297)	1,980	1,163	(1,154)			(1,154)
存貨(增加)/減少	-	(11,941)	-	(11,941)			(11,941)
應收貿易款項及 其他款項(增加)/減少	(144)	(467)	(1,809)	(2,420)			(2,420)
應收代價減少	2,771	-	-	2,771			2,771
應收同系附屬公司款項增加	-	8,281	(992)	7,289			7,289
應付同系附屬公司款項減少	-	-	(5,975)	(5,975)			(5,975)
應付直屬母公司款項增加	-	-	23,623	23,623			23,623
應付居間母公司款項減少	-	-	(23,644)	(23,644)			(23,644)
應付貿易及 其他款項增加/(減少)	899	4,073	1,994	6,966	(800)	10	6,166
經營業務(所用)/產生之現金	(771)	1,926	(5,640)	(4,485)			(5,285)
已付稅款 (已付)香港利得稅	-	(1,116)	-	(1,116)			(1,116)
經營業務(所用)/產生之 現金淨額	(771)	810	(5,640)	(5,601)			(6,401)

情況(A)

	本集團	精藝中國 集團	精藝遠東 有限公司	備考合併	備考調整	附註	備考經擴 大集團
	1/1/2006 – 31/12/2006	1/7/2006 – 30/6/2007	1/7/2006 – 30/6/2007	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
投資活動							
購買物業、廠房及設備之							
所得款項	-	(418)	(85)	(503)			(503)
聯營公司還款	11	-	-	11			11
已抵押定期存款增加	-	-	(189)	(189)			(189)
已收銀行利息	1	1	704	706			706
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>704</u>	<u>706</u>			<u>706</u>
投資活動所得／							
(所用)現金淨額	12	(417)	430	25			25
	<u>12</u>	<u>(417)</u>	<u>430</u>	<u>25</u>			<u>25</u>
融資活動							
新增銀行及其他借貸之							
所得款項	3,935	-	-	3,935			3,935
償還銀行及其他借貸	(1,170)	-	-	(1,170)			(1,170)
融資租金付款中之資本部份	(7)	-	-	(7)			(7)
已付其他借貸費用	(2,051)	-	(58)	(2,109)			(2,109)
	<u>(2,051)</u>	<u>-</u>	<u>(58)</u>	<u>(2,109)</u>			<u>(2,109)</u>
融資活動所得／							
(所用)現金淨額	707	-	(58)	649			649
	<u>707</u>	<u>-</u>	<u>(58)</u>	<u>649</u>			<u>649</u>
現金及現金等值項目淨							
(減少)／增加	(52)	393	(5,268)	(4,927)			(5,727)
	<u>(52)</u>	<u>393</u>	<u>(5,268)</u>	<u>(4,927)</u>			<u>(5,727)</u>
於一月一日之現金及							
現金等值項目	82	736	8,865	9,683			9,683
	<u>82</u>	<u>736</u>	<u>8,865</u>	<u>9,683</u>			<u>9,683</u>
匯率變動之影響							
	4	-	-	4			4
	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>			<u>4</u>
於十二月三十一日之							
現金及現金等值項目	34	1,129	3,597	4,760			3,960
	<u>34</u>	<u>1,129</u>	<u>3,597</u>	<u>4,760</u>			<u>3,960</u>

情況(A)

4. 經擴大集團未經審核備考財務資料之附註

- (1) (a) 結餘摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零七年六月三十日止年度經審核財務資料。

損益表乃摘錄自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資料(如本通函附錄一所載)。

- (b) 精藝中國集團及精藝遠東有限公司乃從事仿真裝飾植物製造及貿易之公司。數字摘錄自本通函附錄二所載精藝中國集團及精藝遠東有限公司截至二零零七年六月三十日止年度經審核財務資料。
- (2) 即精藝遠東有限公司及精藝中國集團成為江山控股有限公司之附屬公司時精藝遠東有限公司之採購約70,881,000港元及精藝中國集團之銷售約70,881,000港元之公司間交易之調整。

- (3) (a) 即因發行40,000,000港元樹業可換股票據而使該集團持有之認沽期權公平值收益約607,000港元而作出之調整，猶如樹業可換股票據已發行。

公平值收益指本公司要求樹業可換股票據持有人將之兌換為普通股之強制權利由發行日至年結日期間之公平值收益。

- (b) 由於樹業可換股票據含本公司持有之認沽期權，故產生財務衍生工具如下：

	千港元
發行40,000,000港元樹業可換股票據	25,252
於結算日樹業可換股票據之公平值收益40,000,000港元	607
公司行使強制權利後兌換為普通股(附註9)	<u>(25,859)</u>
	-

- (c) 樹業可換股票據之負債部分如下：

	千港元
發行40,000,000港元樹業可換股票據	
(扣除發行成本3,000,000港元)	29,018
40,000,000港元樹業可換股票據之融資成本	1,261
公司行使強制權利後兌換為普通股(附註9)	<u>(30,279)</u>
	-

- (d) 強制性兌換為40,000,000港元之普通股及對銷於精藝中國集團及精藝遠東有限公司之投資之影響。

情況(A)

(4) (a) 折舊及攤銷

業務合併時，物業、廠房及設備與預付土地租金之經重估部份之額外折舊及攤銷開支共387,000港元(按本集團之會計政策及按各項目之尚餘估計可使用年期計算)將分別為約10,000港元及377,000港元。額外折舊及攤銷開支總額為387,000港元。未經審核備考財務資料之調整反映額外折舊及攤銷支銷，猶如經擴大集團於二零零六年一月一日已發生。未經審核備考財務資料之調整將持續影響經擴大集團之損益表，但對現金流量表並無影響。

(b) 物業、廠房及設備之賬面值

	<i>相互參照</i>	
備考合併	-	34,073
公平值調整		
樓宇	6	267
其他固定資產	6	(719)
其他折舊	4(a)	<u>(10)</u>
		<u><u>33,611</u></u>

(c) 土地租賃預付款非即期部份之賬面值

	<i>相互參照</i>	
備考合併	-	2,849
公平值調整	6	13,594
其他折舊	4(a)	<u>(377)</u>
		<u><u>16,066</u></u>

(5) 即因發行40,000,000港元樹業可換股票據及發行樹業承兌票據而產生融資成本共2,061,000港元，分別為1,261,000港元及800,000港元之調整。

(6) 即收購產生之已確認商譽調整約36,837,000港元。根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則第3號「企業合併」，經擴大集團將採用收購法以於經擴大集團綜合財務報告中將收購精藝中國集團及精藝遠東

情況(A)

有限公司一事入賬。36,837,000港元之金額為63,000,000港元之收購代價超過本集團所收購於精藝中國集團及精藝遠東有限公司之可識別資產及負債於二零零七年六月三十日之公平值淨額中100%股權之金額。

於交易中收購之資產淨值及所產生之商譽如下：

	精藝中國集團			精藝遠東			總公平值	
	被收購方 於合併前 之賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元 (附註#)	被收購方 於合併前 之賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	公平值 千港元 (附註#)	調整 千港元	總公平值 千港元
已收購資產淨額：								
樓宇	26,833	267	27,100	-	-	-	267	27,100
其他固定資產	6,580	(300)	6,280	659	(419)	240	(719)	6,520
預付租賃付款之非即期部分	2,849	13,594	16,443	-	-	-	13,594	16,443
存貨	42,096	(296)	41,800	-	-	-	(296)	41,800
應收賬款	-	-	-	4,343	-	4,343	-	4,343
預付租賃付款之即期部分	84	373	457	-	-	-	373	457
預付款項、存款及其他收益	697	-	697	191	-	191	-	888
已抵押定期存款	-	-	-	5,388	-	5,388	-	5,388
定期存款	-	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000
現金及銀行存款	1,129	-	1,129	2,597	-	2,597	-	3,726
應付賬款	(12,209)	-	(12,209)	(705)	-	(705)	-	(12,914)
應付票據，已抵押	-	-	-	(6,313)	-	(6,313)	-	(6,313)
應計款項及其他應付款項	-	-	-	(891)	-	(891)	-	(891)
稅項	(204)	-	(204)	-	-	-	-	(204)
應付一間同系附屬公司款項	(38,549)	-	(38,549)	(22,417)	-	(22,417)	-	(60,966)
無息其他貸款	(214)	-	(214)	-	-	-	-	(214)
	<u>29,092</u>	<u>13,638</u>	<u>42,730</u>	<u>(16,148)</u>	<u>(419)</u>	<u>(16,567)</u>	<u>13,219</u>	<u>26,163</u>
商譽								<u>36,837</u>
								<u>63,000</u>
總代價以下列方式支付：								
發行承兌票據								20,000
發行可換股債券								40,000
可換股債券之發行成本								3,000
								<u>63,000</u>

公平值調整指精藝中國集團及精藝遠東於收購當日之可識別資產、負債(如有)及或然負債(如有)。

情況(A)

(7) 股東貸款轉授予本公司

未經審核備考合併資產負債表之調整反映出應付同系附屬公司、應付直屬母公司及應付居間母公司之股東貸款分別約22,418,000港元、23,644,000港元及57,142,000港元根據買賣協議轉授予本公司。

(8) 即因於建議收購後將應付精藝遠東有限公司同系附屬公司之款項約38,549,000港元與應收精藝遠東有限公司同系附屬公司之款項互抵而作出之調整。由於該結餘已於往年全數減值，故已與儲備作出對銷。

(9) 即因本公司行使權利強制兌換可換股債券全部未行使金額30,279,000港元為普通股而作出之調整。可換股票據之金融衍生工具25,859,000港元已變現，可換股票據之負債部分亦因而獲解除。

(10) 即就承兌票據之應計利息支出約800,000港元而作出之調整。

(11) 儲備變動分析如下：

	相互參照 附註	千港元
40,000,000港元可換股票據權益儲備	不適用	36,234
發行40,000,000港元可換股票據成本之股份溢價	3(c)	3,000
融資成本	(5)	(2,061)
金融衍生工具收益	3(b)	607
對銷精藝中國集團及精藝遠東收購前保留溢利	6	67,842
年內之折舊及攤銷撥備	4	(387)
公司間結餘對銷	11	60,969
強制性兌換40,000,000港元樹業可換股票據		<u>(35,580)</u>
		<u><u>130,624</u></u>

情況(A)

以下為獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，供載入本通函。誠如附錄七「備查文件」一節所述，下列會計師報告之副本可供查閱。

(B) 未經審核備考財務資料之會計師報告**CCIF**

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

敬啟者：

吾等謹就江山控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)於二零零七年十二月三十一日刊發的通函中附錄四A節內情況(A)內所載有關經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議收購精藝中國有限公司(「精藝中國」，連同其附屬公司統稱「該集團」) 100%股權對本通函所呈列之財務資料可能造成的影響。情況(A)下未經審核備考財務資料的編製基準載於未經審核備考財務資料之緒言及附註(載於本附錄A節)。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須負全責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是根據上市規則第4.29條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過往發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

情況(A)

意見之基礎

吾等是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等的工作主要包括比較貴集團未經調整來源文件之財務資料、考慮調整的支持憑證，及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。而並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱。

吾等的工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則或香港審閱工作準則所指之審核或審閱，據此，吾等不就未經審核備考財務資料發表任何審核或審閱保證。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與貴集團的會計政策貫徹一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 經擴大集團截至二零零六年十二月三十一日止年度或任何未來日期的經營業績及現金流量，或
- 經擴大集團於二零零七年六月三十日或任何未來期間的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

江山控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

郭焯源
執業證書編號P02412
謹啟

二零零七年十二月三十一日

情況(B)

完成收購物業銷售公司

下文為*Coast Holdings Limited*及*Kingston Property Investment Limited*收購完成後本集團之未經審核備考財務資料，僅供說明用途。未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29(1)條及第14.69(4)(a)(ii)條編製，以便說明收購對本集團財務資料之影響。

(A) 未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料之緒言

隨函附奉之經擴大集團未經審核備考財政資料(包括經擴大集團之未經審核備考合併損益表、未經審核備考合併現金流量表及未經審核備考合併資產負債表)已由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，以便說明物業收購之影響(「未經審核備考財政資料」)。

經擴大集團之未經審核備考合併損益表及未經審核備考合併現金流量表已基於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(載列於本通函附錄一)以及*Coast Holdings Limited*及*Kingston Property Investment Limited*截至二零零七年三月三十一日止年度經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(載列於本通函附錄三)後編製，並已計入隨附附註所述之未經審核備考調整。經擴大集團之未經審核備考合併資產負債表乃基於本集團二零零七年六月三十日之綜合資產負債表(載於本通函附錄一)及*Coast Holdings Limited*及*Kingston Property Investment Limited*於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表(載於本通函附錄三)後編製，並已計入隨附附註所述之未經審核備考調整。物業收購之未經審核備考調整，乃(i)與該項交易直接相關，惟與未來事項或決定無關；(ii)預期對經擴大集團具有持續影響；及(iii)具有事實根據之陳述性描述，並已概括在隨附之附註中。

經擴大集團之未經審核備考財務資料須連同本集團最近期編製之經審核綜合財務資料(載於本通函附錄一)、*Coast Holdings Limited*及*Kingston Property Investment Limited*之經審核綜合財務資料(分別載於本通函附錄三(A)及附錄三(B))，以及本通函其他章節所包含之其他財務資料一併細閱。

情況(B)

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計、不確定性及目前可獲得之資料而作出。由於該等假設、估計及不確定性，隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料並不旨在呈列倘物業收購於二零零六年十二月三十一日完成經擴大集團之真實財務狀況，或倘物業收購於二零零六年一月一日完成經擴大集團之業績及現金流量。再者，隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料並不旨在預測經擴大集團之未來財務狀況、業績或現金流量。

1. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併損益表

	本集團 1/1/2006- 31/12/2006 (經審核) (附註1a) 千港元	Coast Holdings Limited 1/4/2006- 31/3/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	Kingston Property Investment Limited 1/4/2006- 31/3/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴大集團 千港元
營業額	-	390	1,171	1,561			1,561
銷售成本	-	-	-	-			-
毛利	-	390	1,171	1,561			1,561
其他收入	40	1	3	44			44
僱員費用	(598)	-	-	(598)			(598)
折舊及攤銷折舊及攤銷	-	(257)	(585)	(842)	(487)	2	(1,329)
其他經營開支	(3,917)	(9)	(44)	(3,970)			(3,970)
經營業務(虧損)/溢利	(4,475)	125	545	(3,805)			(4,292)
財務費用	(4,549)	-	-	(4,549)	(2,789)	3	(7,338)
應佔聯營公司業績	(3,640)	-	-	(3,640)			(3,640)
除稅前(虧損)/溢利	(12,664)	125	545	(11,994)			(15,270)
稅項	-	(50)	(147)	(197)			(197)
年內(虧損)/溢利	<u>(12,664)</u>	<u>75</u>	<u>398</u>	<u>(12,191)</u>			<u>(15,467)</u>
應佔：							
本公司股權持有人	(12,663)	75	398	(12,190)			(15,466)
少數股東權益	(1)	-	-	(1)			(1)
年內(虧損)/溢利	<u>(12,664)</u>	<u>75</u>	<u>398</u>	<u>(12,191)</u>			<u>(15,467)</u>

請參閱經擴大集團未經審核備考財務資料之隨附附註。

情況(B)

2. 未經審核備考合併資產負債表

	本集團 30/6/2007 (未經審核) (附註1a) 千港元	Coast Holdings Limited 30/6/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	Kingston Property Investment Limited 30/6/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
非流動資產							
投資物業	-	9,172	10,015	19,187	14,125	2, 4	33,312
物業、廠房及設備	-	-	-	-	-		-
商譽	-	-	-	-	49	4	49
於聯營公司之權益	91,494	-	-	91,494	-		91,494
待售證券	6,537	-	-	6,537	-		6,537
	<u>98,031</u>	<u>9,172</u>	<u>10,015</u>	<u>117,218</u>			<u>131,392</u>
流動資產							
應收賬款及其他應收款項	396	-	-	396	-		396
應收貸款及利息	39,510	-	-	39,510	-		39,510
已抵押存款	40	-	-	40	-		40
現金及現金等值項目	3,893	48	101	4,042	-		4,042
	<u>43,839</u>	<u>48</u>	<u>101</u>	<u>43,988</u>			<u>43,988</u>
流動負債							
應付賬款及其他應付款項	30,947	-	-	30,947	2,789	3	33,736
銀行及其他借貸	39,940	-	-	39,940	-		39,940
財務租約承擔	1	-	-	1	-		1
應付稅款	48	51	147	246	-		246
應付股東款項	-	19,401	22,087	41,488	(41,488)	5	-
	<u>70,936</u>	<u>19,452</u>	<u>22,234</u>	<u>112,622</u>			<u>73,923</u>
流動(負債)/資產淨額	<u>(27,097)</u>	<u>(19,404)</u>	<u>(22,133)</u>	<u>(68,634)</u>			<u>(29,935)</u>
總資產減流動負債	<u>70,934</u>	<u>(10,232)</u>	<u>(12,118)</u>	<u>48,584</u>			<u>101,457</u>
非流動負債							
承兌票據	-	-	-	-	33,800	4	33,800
銀行及其他借貸	1,800	-	-	1,800	-		1,800
	<u>1,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,800</u>			<u>35,600</u>
資產/(負債)淨額	<u>69,134</u>	<u>(10,232)</u>	<u>(12,118)</u>	<u>46,784</u>			<u>65,857</u>
股本及儲備							
股本	256,116	100	20	256,236	(120)	7	256,116
儲備	(186,995)	(10,332)	(12,138)	(209,465)	19,193	6	(190,272)
本公司股權持有人 應佔權益總額	<u>69,121</u>	<u>(10,232)</u>	<u>(12,118)</u>	<u>46,771</u>			<u>65,844</u>
少數股東權益	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13</u>			<u>13</u>
權益總額	<u>69,134</u>	<u>(10,232)</u>	<u>(12,118)</u>	<u>46,784</u>			<u>65,857</u>

情況(B)

3. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併現金流量表

	本集團 1/1/2006– 31/12/2006 千港元	Coast Holdings Limited 1/4/2006– 31/3/2007 千港元	Kingston Property Investment Limited 1/4/2006– 31/3/2007 千港元	備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
經營業務							
除稅前(虧損)/溢利	(12,664)	125	545	(11,994)	(3,276)	2, 3	(15,270)
經調整：							
折舊	–	257	585	842	487	2	1,329
財務費用	4,549	–	–	4,549	2,789	3	7,338
分佔聯營公司業績	3,640	–	–	3,640	–	–	3,640
銀行利息收入	(1)	(1)	(3)	(5)	–	–	(5)
其他應收款項減值虧損	179	–	–	179	–	–	179
營運資金變動前之 經營業務(虧損)/溢利	(4,297)	381	1,127	(2,789)	–	–	(2,789)

情況(B)

	本集團 1/1/2006– 31/12/2006 千港元	Coast Holdings Limited 1/4/2006– 31/3/2007 千港元	Kingston Property Investment Limited 1/4/2006– 31/3/2007 千港元	備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
營運資金變動前之經營業務 (虧損)/溢利	(4,297)	381	1,127	(2,789)			(2,789)
應收貿易款項及 其他款項(增加)/減少	(144)	–	–	(144)			(144)
應收代價減少	2,771	–	–	2,771			2,771
應付貿易及其他款項增加/(減少)	899	(33)	(49)	817	(2,789)	3	(1,972)
經營業務(所用)/產生之現金	(771)	348	1,078	(655)			(2,134)
已付稅款 (已付)香港利得稅	–	(53)	(116)	(169)			(169)
經營業務(所用)/產生之 現金淨額	(771)	295	962	486			(2,303)

情況(B)

	本集團 1/1/2006– 31/12/2006 千港元	Coast Holdings Limited 1/4/2006– 31/3/2007 千港元	Kingston Property Investment Limited 1/4/2006– 31/3/2007 千港元	備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
投資活動							
聯營公司還款	11	–	–	11			11
已收銀行利息	1	1	3	5			5
投資活動所得／(所用)現金淨額	12	1	3	16			16
融資活動							
新增銀行及其他借貸之 所得款項	3,935	–	–	3,935			3,935
償還銀行及其他借貸	(1,170)	–	–	(1,170)			(1,170)
融資租金付款中之資本部份	(7)	–	–	(7)			(7)
應付關連公司款項減少	–	(300)	(890)	(1,190)			(1,190)
已付其他借貸費用	(2,051)	–	–	(2,051)			(2,051)
融資活動所得／ (所用)現金淨額	707	(300)	(890)	(483)			(483)
現金及現金等值項目淨 (減少)／增加	(52)	(4)	75	19			(2,770)
於一月一日之現金及 現金等值項目	82	35	41	158			158
匯率變動之影響	4	–	–	4			4
於十二月三十一日之 現金及現金等值項目	34	31	116	181			(2,608)

情況(B)

4. 經擴大集團未經審核備考財務資料之附註

- (1) (a) 結餘摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零七年六月三十日止年度經審核財務資料。

損益表乃摘錄自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資料(如本通函附錄一所載)。

- (b) Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited乃從事投資物業持控之公司。數字摘錄自本通函附錄三所載Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited截至二零零七年三月三十一日止年度經審核財務資料。

- (2) 折舊及攤銷

業務合併時，投資物業之經重估部份之額外折舊及攤銷開支(按本集團之會計政策及按各項目之尚餘估計可使用年期計算)將為約487,000港元。未經審核備考財務資料之調整反映額外折舊及攤銷支銷，猶如經擴大集團於二零零六年一月一日已發生。未經審核備考財務資料之調整將持續影響經擴大集團之損益表，但對現金流量表並無影響。

- (3) 即因發行物業承兌票據產生之融資成本2,789,000港元之調整。

- (4) 即物業收購產生之已確認商譽調整約49,000港元。根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則第3號「企業合併」，本集團將採用收購法以於本集團綜合財務報告中將收購Kingston Properties Investment Limited及Coast Holding Limited一事入賬。49,000港元之金額為33,800,000港元之收購代價超過經擴大集團在Kingston Properties及Coast於二零零六年六月三十日收購之可識別資產及負債公平值淨額中100%股權之金額。

於二零零六年十二月三十一日，本公司分別以代價17,800,000港元及16,000,000港元收購Kingston Properties Investment Limited及Coast Holding Limited之100%已發行股本。因收購而產生之商譽合共49,000港元。

情況(B)

交易中收購之資產淨值及產生之商譽如下：

	Kingston Properties Investment Limited			Coast Holdings Limited		
	被收購方 於合併前 之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元	被收購方 於合併前 之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
已收購資產淨額：						
投資物業	10,015	7,784	17,799	9,172	6,828	16,000
現金及銀行存款	102	-	102	48	-	48
稅項	(147)	-	(147)	(51)	-	(51)
	<u>9,970</u>	<u>7,784</u>	<u>17,754</u>	<u>9,169</u>	<u>6,828</u>	<u>15,997</u>
商譽			<u>46</u>			<u>3</u>
總代價以下列方式支付：						
發行承兌票據			<u>17,800</u>			<u>16,000</u>

總公平值調整14,612,000港元將因上述收購而在經擴大集團之財務資料中作相應調整。

(5) 股東貸款轉授予本公司。

未經審核備考合併資產負債表之調整反映出股東貸款分別約19,401,000港元及22,087,000港元根據買賣協議轉授予本公司。

情況(B)

(6) 儲備變動分析如下：

	相互參照附註	千港元
對銷Kingston收購前保留溢利		(12,137)
對銷Coast收購前保留溢利		(10,332)
年內之折舊及攤銷開支	2	487
樹業承兌票據之融資成本	3	<u>2,789</u>
		<u>(19,193)</u>

(7) 即對銷於附屬公司之投資。

情況(B)

以下為獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，供載入本通函。誠如附錄七「備查文件」一節所述，下列會計師報告之副本可供查閱。

(B) 未經審核備考財務資料之會計師報告**CCIF**

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

敬啟者：

吾等謹就江山控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)於二零零七年十二月三十一日刊發的通函中附錄四A節內情況(B)中所載有關經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議收購Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited 100%股權對本通函所呈列之財務資料可能造成的影響。情況(B)下未經審核備考財務資料的編製基準載於未經審核備考財務資料之緒言及附註(載於本附錄A節)。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須負全責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是根據上市規則第4.29條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過往發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

情況(B)

意見之基礎

吾等是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等的工作主要包括比較貴集團未經調整來源文件之財務資料、考慮調整的支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。而並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱。

吾等的工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則或香港審閱工作準則所指之審核或審閱，據此，吾等不就未經審核備考財務資料發表任何審核或審閱保證。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 經擴大集團截至二零零六年十二月三十一日止年度或任何未來日期的經營業績及現金流量；或
- 經擴大集團於二零零七年六月三十日或任何未來期間的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

江山控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

郭焯源
執業證書編號P02412
謹啟

二零零七年十二月三十一日

情況(C)

完成收購樹業銷售公司及物業銷售公司及配售可換股債券

下文為精藝中國集團、精藝遠東有限公司、Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited收購完成後本集團之未經審核備考財務資料，僅供說明用途。未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29(1)條及第14.69(4)(a)(ii)段編製，以便說明收購對本集團財務資料之影響。

(A) 未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料之緒言

隨函附奉之經擴大集團未經審核備考財政資料(包括經擴大集團之未經審核備考合併損益表、未經審核備考合併現金流量表及未經審核備考合併資產負債表)已由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，以便說明樹業收購、物業收購及配售可換股債券之影響(「未經審核備考財政資料」)。

經擴大集團之未經審核備考合併損益表及未經審核備考合併現金流量表已基於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(載列於本通函附錄一)以及精藝遠東有限公司及精藝中國集團截至二零零七年六月三十日止年度經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(載列於本通函附錄二)以及Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited截至二零零七年三月三十一日止年度經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表(載列於本通函附錄三)後編製，並已計入隨附附註所述之未經審核備考調整。經擴大集團之未經審核備考合併資產負債表乃基於本集團於二零零七年六月三十日之綜合資產負債表(載於本通函附錄一)及精藝中國集團及精藝遠東有限公司於二零零七年六月三十日(載於本通函附錄二)及Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表(載於本通函附錄三)後編製，並已計入隨附附註所述之未經審核備考調整。樹業收購、物業收購及配售可換股債券之未經審核備考調整，乃(i)與該項交易直接相關，惟與未來事項或決定無關；(ii)預期對經擴大集團具有持續影響；及(iii)具有事實根據之陳述性描述，並已概括在隨附之附註中。

經擴大集團之未經審核備考財務資料須連同本集團最近期編製之經審核綜合財務資料(載於本通函附錄一)、精藝遠東有限公司、精藝中國集團、Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited之經審核綜合財務資料(分別載於本通函附錄二(A)、附錄二(B)、附錄三(A)及附錄三(B))，以及本通函其他章節所包含之其他財務資料一併細閱。

情況(C)

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計、不確定性及目前可獲得之資料而作出。由於該等假設、估計及不確定性，隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料並不旨在呈列倘樹業收購、物業收購及配售可換股債券於二零零六年十二月三十一日完成經擴大集團之真實財務狀況，或倘樹業收購、物業收購及配售可換股債券於二零零六年一月一日完成經擴大集團之業績及現金流量。再者，隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料並不旨在預測經擴大集團之未來財務狀況、業績或現金流量。

1. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併損益表

	Kingston Coast Property					備考合併	備考調整		備考經擴大集團	
	精藝中國 本集團	精藝遠東 集團	有限公司	Holdings Limited	Investment Limited		可換 股債券	其他調整		附註
	1/1/2006- 31/12/2006 (經審核) (附註1a) 千港元	1/7/2006- 30/6/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	1/7/2006- 30/6/2007 (經審核) (附註1b) 千港元	1/4/2006- 31/3/2007 (經審核) (附註1c) 千港元	1/4/2006- 31/3/2007 (經審核) (附註1c) 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
營業額	-	70,881	81,013	390	1,171	153,455	(70,881)	2	82,574	
銷售成本	-	(65,280)	(72,562)	-	-	(137,842)	70,881	2	(66,961)	
毛利	-	5,601	8,451	390	1,171	15,613			15,613	
其他收入	40	423	1,546	1	3	2,013	1,214	3(a)	3,227	
僱員費用	(598)	(606)	(3,228)	-	-	(4,432)			(4,432)	
折舊及攤銷	-	(850)	(244)	(257)	(585)	(1,936)	(874)	4	(2,810)	
出售一間附屬公司虧損	-	(1,313)	-	-	-	(1,313)			(1,313)	
銷售開支	-	(1,154)	(1,705)	-	-	(2,859)			(2,859)	
行政開支	-	(1,851)	(3,198)	-	-	(5,049)	(3,000)	5	(8,049)	
其他經營開支	(3,917)	(358)	(1,172)	(9)	(44)	(5,500)			(5,500)	
經營業務(虧損)/溢利	(4,475)	(108)	450	125	545	(3,463)			(6,123)	
財務費用	(4,549)	-	(58)	-	-	(4,607)	(3,456)	(4,850)	6(a)	(12,913)
應佔聯營公司業績	(3,640)	-	-	-	-	(3,640)			(3,640)	
除稅前(虧損)/溢利	(12,664)	(108)	392	125	545	(11,710)			(22,676)	
稅項	-	(126)	-	(50)	(147)	(323)			(323)	
年內(虧損)/溢利	(12,664)	(234)	392	75	398	(12,033)			(22,999)	
應佔：										
本公司股權持有人	(12,663)	(234)	392	75	398	(12,032)			(22,998)	
少數股東權益	(1)	-	-	-	-	(1)			(1)	
年內(虧損)/溢利	(12,664)	(234)	392	75	398	(12,033)			(22,999)	

請參閱經擴大集團未經審核備考財務資料之隨附附註。

情況(C)

2. 未經審核備考合併資產負債表

	精藝中國		Kingston Coast Property		備考 合併	備考調整		附註	備考經擴 大集團		
	本集團	集團	Holdings	Investment		可換股價	其他				
	30/6/2007	30/6/2007	30/6/2007	30/6/2007		30/6/2007	30/6/2007				
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)		(經審核)	(經審核)				
	(附註1a)	(附註1b)	(附註1b)	(附註1c)	(附註1c)						
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元		
非流動資產											
投資物業	-	-	-	9,172	10,015	19,187		13,738	4, 7	32,925	
物業、廠房及設備	-	33,414	659	-	-	34,073		(452)	8	33,621	
預付土地租金	-	2,849	-	-	-	2,849		13,594	8	16,443	
商譽	-	-	-	-	-	-		36,887	7, 8	36,887	
於聯營公司之權益	91,494	-	-	-	-	91,494				91,494	
待售證券	6,537	-	-	-	-	6,537				6,537	
	<u>98,031</u>	<u>36,263</u>	<u>659</u>	<u>9,172</u>	<u>10,015</u>	<u>154,140</u>				<u>217,907</u>	
流動資產											
金融衍生工具	-	-	-	-	-	-		-	-	3(b)	-
存貨	-	42,096	-	-	-	42,096		(296)	8	41,800	
預付土地租金	-	84	-	-	-	84		373	8	457	
應收賬款及其他應收款項	396	696	4,535	-	-	5,627				5,627	
應收貸款及利息	39,510	-	-	-	-	39,510				39,510	
已抵押存款	40	-	5,388	-	-	5,428				5,428	
定期存款	-	-	1,000	-	-	1,000				1,000	
現金及現金等值項目	3,893	1,128	2,597	48	101	7,767	25,000		11	32,767	
	<u>43,839</u>	<u>44,004</u>	<u>13,520</u>	<u>48</u>	<u>101</u>	<u>101,512</u>				<u>126,589</u>	

情況(C)

	精藝中國		精藝遠東		Kingston		備考調整		備考經擴 大集團	
	本集團	集團	有限公司	Holdings	Property	Investment	備考	可換股價 券調整		其他 調整
	30/6/2007 (未經審核) (附註1a)	30/6/2007 (經審核) (附註1b)	30/6/2007 (經審核) (附註1b)	30/6/2007 (經審核) (附註1c)	30/6/2007 (經審核) (附註1c)	30/6/2007 (經審核) (附註1c)	備考 合併	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	千港元	千港元
流動負債										
貿易及其他應付款項	30,947	12,209	1,596	-	-	44,752	(10,046)	3,589	11, 6(b)	38,295
應付票據，已抵押	-	-	6,313	-	-	6,313	-	-	-	6,313
銀行及其他借貸	39,940	214	-	-	-	40,154	(40,154)	-	11	-
財務租約承擔	1	-	-	-	-	1	-	-	-	1
應付稅款	48	204	-	51	147	450	-	-	-	450
應付一間關連公司款項	-	38,549	-	-	-	38,549	-	(38,549)	13	-
應付股東款項	-	-	-	19,401	22,087	41,488	-	(41,488)	14	-
應付附屬公司款項	-	-	22,418	-	-	22,418	-	(22,418)	15	-
應付直接母公司款項	-	-	23,644	-	-	23,644	-	(23,644)	15	-
應付居間母公司款項	-	-	57,142	-	-	57,142	-	(57,142)	15	-
	<u>70,936</u>	<u>51,176</u>	<u>111,113</u>	<u>19,452</u>	<u>22,234</u>	<u>274,911</u>				<u>45,059</u>
流動(負債)/資產淨額	(27,097)	(7,172)	(97,593)	(19,404)	(22,133)	(173,399)				81,530
總資產減流動負債	70,934	29,091	(96,934)	(10,232)	(12,118)	(19,259)				299,437
非流動負債										
可換股票據	-	-	-	-	-	-	-	-	3(c)	-
承兌票據	-	-	-	-	-	-	(20,000)	53,800	7, 8, 11	33,800
銀行及其他借貸	1,800	-	-	-	-	1,800	(1,800)	-	11	-
	<u>1,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,800</u>				<u>33,800</u>
資產/(負債)淨值	<u>69,134</u>	<u>29,091</u>	<u>(96,934)</u>	<u>(10,232)</u>	<u>(12,118)</u>	<u>(21,059)</u>				<u>265,637</u>
股本及儲備										
股本	256,116	1	1	100	20	256,238	400,000	39,878	3(d), 12	696,116
儲備	(186,995)	29,090	(96,935)	(10,332)	(12,138)	(277,310)	(313,000)	159,818	10	(430,492)
本公司股權持有人 應佔權益總額	<u>69,121</u>	<u>29,091</u>	<u>(96,934)</u>	<u>(10,232)</u>	<u>(12,118)</u>	<u>(21,072)</u>				<u>265,624</u>
少數股東權益	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13</u>				<u>13</u>
權益總額	<u>69,134</u>	<u>29,091</u>	<u>(96,934)</u>	<u>(10,232)</u>	<u>(12,118)</u>	<u>(21,059)</u>				<u>265,637</u>

情況(C)

3. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考合併現金流量表

	Kingston					備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
	本集團	精藝中國	精藝遠東	Coast	Property				
		集團	有限公司	Holdings	Investment				
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/7/2006 - 30/6/2007	1/7/2006 - 30/6/2007	1/4/2006 - 31/3/2007	1/4/2006 - 31/3/2007				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元				
經營業務									
除稅前(虧損)/溢利	(12,664)	(108)	392	125	545	(11,710)	(10,966)	3(a), 4, 5, 6(a)	(22,676)
經調整：									
折舊	-	2,005	244	257	585	3,091	497	4	3,588
攤銷預付土地租金	-	84	-	-	-	84	377	4	461
財務費用	4,549	-	58	-	-	4,607	8,306	6(a)	12,913
分佔聯營公司業績	3,640	-	-	-	-	3,640			3,640
銀行利息收入	(1)	(1)	(704)	(1)	(3)	(710)			(710)
金融衍生工具公平值收益	-	-	-	-	-	-	(1,214)	3(a)	(1,214)
應收貿易款項減值虧損	-	-	1,173	-	-	1,173			1,173
其他應收款項減值虧損	179	-	-	-	-	179			179
營運資金變動前之									
經營業務(虧損)/溢利	(4,297)	1,980	1,163	381	1,127	354			(2,646)

情況(C)

	Kingston					備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元	
	精藝中國		精藝遠東		Coast					Property
	本集團 1/1/2006 - 31/12/2006 千港元	集團 1/7/2006 - 30/6/2007 千港元	有限公司 1/7/2006 - 30/6/2007 千港元	Holdings 1/4/2006 - 31/3/2007 千港元	Investment 1/4/2006 - 31/3/2007 千港元					
營運資金變動前之經營業務 (虧損)/溢利	(4,297)	1,980	1,163	381	1,127	354			(2,646)	
存貨(增加)/減少	-	(11,941)	-	-	-	(11,941)			(11,941)	
應收貿易及 其他款項(增加)/減少	(144)	(467)	(1,809)	-	-	(2,420)			(2,420)	
應收代價減少	2,771	-	-	-	-	2,771			2,771	
應收同系附屬公司款項增加	-	8,281	(992)	-	-	7,289			7,289	
應付同系附屬公司款項減少	-	-	(5,975)	-	-	(5,975)			(5,975)	
應付直接母公司款項增加	-	-	23,623	-	-	23,623			23,623	
應付居間母公司款項減少	-	-	(23,644)	-	-	(23,644)			(23,644)	
應付貿易及 其他款項增加/(減少)	899	4,073	1,994	(33)	(49)	6,884	(10,046)	11	(6,751)	
經營業務(所用)/產生之現金	(771)	1,926	(5,640)	348	1,078	(3,059)			(19,694)	
已付稅款 (已付)香港利得稅	-	(1,116)	-	(53)	(116)	(1,285)			(1,285)	
經營業務(所用)/產生之 現金淨額	(771)	810	(5,640)	295	962	(4,344)			(20,979)	

情況(C)

	Kingston					備考合併 千港元	備考調整 千港元	附註	備考經擴 大集團 千港元
	精藝中國		精藝遠東		Coast Property				
	本集團	集團	有限公司	Holdings	Investment				
	1/1/2006 - 31/12/2006	1/7/2006 - 30/6/2007	1/7/2006 - 30/6/2007	1/4/2006 - 31/3/2007	1/4/2006 - 31/3/2007				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元				
投資活動									
購買物業、廠房及設備之									
所得款項	-	(418)	(85)	-	-	(503)			(503)
聯營公司還款	11	-	-	-	-	11			11
已抵押定期存款增加	-	-	(189)	-	-	(189)			(189)
已收銀行利息	1	1	704	1	3	710			710
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>			<u> </u>
投資活動所得／ (所用)現金淨額	12	(417)	430	1	3	29			29
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>			<u> </u>
融資活動									
新增銀行及其他借貸之									
所得款項	3,935	-	-	-	-	3,935			3,935
償還銀行及其他借貸	(1,170)	-	-	-	-	(1,170)	(41,954)	11	(43,124)
償還承兌票據	-	-	-	-	-	-	100,000	11	100,000
融資租金付款中之資本部份	(7)	-	-	-	-	(7)			(7)
發行股本所得款項淨額	-	-	-	-	-	-	100,000	3(d)	100,000
應付關連公司款項減少	-	-	-	(300)	(890)	(1,190)			(1,190)
已付其他借貸費用	(2,051)	-	(58)	-	-	(2,109)			(2,109)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>			<u> </u>
融資活動所得／ (所用)現金淨額	707	-	(58)	(300)	(890)	(541)			37,505
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>			<u> </u>
現金及現金等值項目淨 (減少)／增加	(52)	393	(5,268)	(4)	75	(4,856)			16,555
於一月一日之現金及 現金等值項目	82	736	8,865	35	41	9,759			9,759
匯率變動之影響	4	-	-	-	-	4			4
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>			<u> </u>
於十二月三十一日之 現金及現金等值項目	<u>34</u>	<u>1,129</u>	<u>3,597</u>	<u>31</u>	<u>116</u>	<u>4,907</u>			<u>26,318</u>

情況(C)

4. 經擴大集團未經審核備考財務資料之附註

- (1) (a) 結餘摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零七年六月三十日止年度經審核財務資料。

損益表乃摘錄自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資料(如本通函附錄一所載)。

- (b) 精藝中國集團及精藝遠東有限公司乃從事仿真裝飾植物製造及貿易之公司。數字摘錄自本通函附錄二所載精藝中國集團及精藝遠東有限公司截至二零零七年六月三十日止年度經審核財務資料。
- (c) Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited乃從事投資物業持控之公司。數字摘錄自本通函附錄三所載Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited截至二零零七年三月三十一日止年度經審核財務資料。資產負債表結餘摘錄自本通函附錄三所載Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited截至二零零七年六月三十日止三個月之經審核財務資料。
- (2) 即精藝遠東有限公司及精藝中國集團成為江山控股有限公司之附屬公司時精藝遠東有限公司之採購約70,881,000港元及精藝中國集團之銷售約70,881,000港元之公司間交易之調整。

- (3) (a) 即因發行100,000,000港元可換股債券及40,000,000港元樹業可換股債券而使本集團持有之認沽期權公平值收益約607,000港元及607,000港元而作出之調整，猶如可換股債券及樹業可換股債券已分別發行。

公平值收益指要求可換股票據持有人將之兌換為本公司普通股之強制權利由發行日至年結日期間之公平值上升。

- (b) 由於可換股債券及樹業可換股債券含本公司持有之認沽期權，故產生財務衍生工具如下：

	千港元
發行40,000,000港元樹業可換股債券	25,252
40,000,000港元樹業可換股債券所附金融衍生工具 於結算日之公平值收益	607
發行100,000,000港元可換股債券	52,494
100,000,000港元可換股債券於結算日之公平值收益	607
強制性兌換40,000,000港元樹業可換股債券及 100,000,000港元可換股債券	(78,960)
	<u> </u>
	-

情況(C)

(c) 可換股債券及樹業可換股債券之負債部分如下：

	千港元
發行40,000,000港元樹業可換股債券 (扣除發行成本3,000,000港元)	29,018
40,000,000港元樹業可換股債券之財務費用	1,261
發行100,000,000港元可換股債券	81,718
100,000,000港元可換股債券之公平值調整	3,456
強制性兌換可換股債券及樹業可換股債券	(115,453)
	<u> </u>
	-

(d) 強制性兌換可換股債券及樹業可換股債券為股份：

	千港元
兌換100,000,000港元可換股債券為股份	100,000
兌換40,000,000港元樹業可換股債券為股份	40,000
紅股(互相參照附註13)	300,000
對銷於附屬公司投資之調整	(122)
	<u> </u>
	439,878

(4) 折舊及攤銷

業務合併時，投資物業及物業、廠房及設備與預付土地租金之經重估部份之額外折舊及攤銷開支(按本集團之會計政策及按各項目之尚餘估計可使用年期計算)將分別為約487,000港元、約10,000港元及377,000港元。額外折舊及攤銷開支總額為874,000港元。未經審核備考財務資料之調整反映額外折舊及攤銷支銷，猶如經擴大集團於二零零六年一月一日已發生。未經審核備考財務資料之調整將持續影響經擴大集團之損益表，但對現金流量表並無影響。

(5) 即應計法律及專業服務費用3,000,000港元與因發行可換股票據而產生之股份溢價對銷。

(6) (a) 即因發行40,000,000港元可換股票據、發行樹業承兌票據及物業承兌票據及發行100,000,000港元可換股票據而產生融資成本分別約1,261,000港元、3,589,000港元及3,436,000港元之調整。

情況(C)

(b) 即因發行樹業承兌票據及物業承兌票據而產生應計融資成本約3,589,000港元之調整。

(7) 即收購產生之已確認商譽調整約49,000港元。根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則第3號「企業合併」,本集團將採用收購法以於本集團綜合財務報告中將收購Kingston Properties Investment Limited及Coast Holding Limited一事入賬。49,000港元之金額為33,800,000港元之收購代價超過經擴大集團在Kingston及Coast於二零零六年六月三十日收購之可識別資產及負債公平值淨額中100%股權之金額。

於二零零六年十二月三十一日,本公司分別以代價17,800,000港元及16,000,000港元收購Kingston Properties Investment Limited及Coast Holding Limited之100%已發行股本。因收購而產生之商譽合共49,000港元。

交易中收購之資產淨值及產生之商譽如下:

	Kingston Properties Investment Limited			Coast Holdings Limited		
	被收購方 於合併前 之賬面值		公平值	被收購方 於合併前 之賬面值		公平值
	千港元	公平值調整 千港元	千港元	千港元	公平值調整 千港元	千港元
已收購資產淨額:						
投資物業	10,015	7,784	17,799	9,172	6,828	16,000
現金及銀行存款	102	-	102	48	-	48
稅項	(148)	-	(148)	(51)	-	(51)
	<u>9,969</u>	<u>7,784</u>	17,753	<u>9,169</u>	<u>6,828</u>	15,997
商譽			<u>47</u>			<u>3</u>
總代價以下列方式支付:						
發行承兌票據			<u>17,800</u>			<u>16,000</u>

總公平值調整14,612,000港元將因上述收購而在經擴大集團之財務資料中作相應調整。

情況(C)

- (8) 即收購產生之已確認商譽調整約36,837,000港元。根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則第3號「企業合併」,經擴大集團將採用收購法以於經擴大集團綜合財務報告中將收購精藝中國集團及精藝遠東有限公司一事入賬。36,838,000港元之金額為63,000,000港元之收購代價超過本集團所收購於精藝中國集團及精藝遠東有限公司之可識別資產及負債於二零零七年六月三十日之公平值淨額中100%股權之金額。

於交易中收購之資產淨值及所產生之商譽如下：

	精藝中國集團			精藝遠東			總公平值	
	被收購方 於合併前		公平值 千港元	被收購方 於合併前		公平值 千港元	調整 千港元	總公平值 千港元
	之賬面值 千港元	公平值調整 千港元		之賬面值 千港元	公平值調整 千港元			
已收購資產淨額：								
樓宇	26,833	267	27,100	-	-	-	267	27,100
其他固定資產	6,580	(300)	6,280	659	(419)	240	(719)	6,520
預付租賃付款之非即期部分	2,849	13,594	16,443	-	-	-	13,594	16,443
存貨	42,096	(296)	41,800	-	-	-	(296)	41,800
應收貿易款項	-	-	-	4,343	-	4,343	-	4,343
預付租賃付款之即期部分	84	373	457	-	-	-	373	457
預付款項、存款及其他收益	697	-	697	191	-	191	-	888
已抵押定期存款	-	-	-	5,388	-	5,388	-	5,388
定期存款	-	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000
現金及銀行存款	1,129	-	1,129	2,597	-	2,597	-	3,726
應付賬款	(12,209)	-	(12,209)	(705)	-	(705)	-	(12,914)
應付票據, 已抵押	-	-	-	(6,313)	-	(6,313)	-	(6,313)
應計款項及其他應付款項	-	-	-	(891)	-	(891)	-	(891)
稅項	(204)	-	(204)	-	-	-	-	(204)
應付一間同系附屬公司款項	(38,549)	-	(38,549)	(22,417)	-	(22,417)	-	(60,966)
無息其他貸款	(214)	-	(214)	-	-	-	-	(214)
	<u>29,091</u>	<u>13,638</u>	<u>42,730</u>	<u>(16,148)</u>	<u>(419)</u>	<u>(16,567)</u>	<u>13,219</u>	<u>26,163</u>
商譽								<u>36,837</u>
								<u>63,000</u>
總代價以下列方式支付：								
發行承兌票據								20,000
發行可換股債券								40,000
可換股債券之發行成本								3,000
								<u>63,000</u>

情況(C)

公平值調整指精藝中國集團及精藝遠東於收購當日之可識別資產、負債(如有)及或然負債(如有)。

(9) 即因本公司行使權利強制兌換可換股債券全部未行使金額為普通股而作出之調整。可換股票據之金融衍生工具已變現，可換股票據之負債部分亦因而獲解除。此外，30億股紅股將本公司不少於3億港元之股份溢價賬撥充資本。(見附註10)

(10) 儲備變動分析如下：

	相互參照附註	千港元
40,000,000港元樹業可換股債券權益儲備	16	(36,234)
發行40,000,000港元樹業可換股債券 成本之股份溢價	3(c)	(3,000)
融資成本	6(a)	8,306
金融衍生工具收益	3(a)	(1,214)
對銷精藝中國集團及精藝遠東收購前保留溢利	8	(67,842)
對銷Kingston收購前保留溢利	7	(12,137)
對銷Coast收購前保留溢利	7	(10,332)
年內之折舊及攤銷開支	4	874
100,000,000港元可換股債券權益儲備	16	(70,776)
法律及專業費用開支	12	3,000
兌換40,000,000港元樹業可換股債券及 100,000,000港元可換股債券為股份	9	403,507
對銷公司間結餘	13	(60,969)
		<u>153,183</u>

情況(C)

- (11) 即發行可換股票據之所得款項100,000,000港元用於清償債項約52,000,000港元、承兌票據約20,000,000港元、專業服務費用約3,000,000港元，餘款約25,000,000港元作為經擴大集團之營運資金之影響。
- (12) 即就發行100,000,000港元可換股票據之法律及專業費用3,000,000港元所作調整。
- (13) 即因於建議收購後將應付精藝遠東有限公司同系附屬公司之款項約38,549,000港元與應收精藝遠東有限公司同系附屬公司之款項約38,549,000港元互抵而作出之調整。由於該結餘已於往年全數減值，故已與儲備作出對銷。
- (14) 股東貸款轉授予本公司。

未經審核備考合併資產負債表之調整反映出股東貸款分別約19,401,000港元及22,087,000港元根據買賣協議轉授予本公司。

- (15) 股東貸款轉授予本公司。

未經審核備考合併資產負債表之調整反映出應付同系附屬公司、應付直屬母公司及應付居間母公司之股東貸款分別22,418,000港元、23,644,000港元及57,142,000港元根據買賣協議轉授予本公司。

- (16) 即可換股票據於發行當日之權益部分。

情況(C)

以下為獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製之報告全文，供載入本通函。誠如附錄七「備查文件」一節所述，下列會計師報告之副本可供查閱。

(B) 未經審核備考財務資料之會計師報告**CCIF**

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

敬啟者：

吾等謹就江山控股有限公司(「貴公司」)於二零零七年十二月三十一日刊發的通函中附錄四A節內情況(C)中所載有關貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議收購精藝中國有限公司(「精藝中國」)，連同其附屬公司統稱「精藝中國集團」、精藝遠東有限公司、Coast Holdings Limited及Kingston Property Investment Limited 100%股權對本通函所呈列之財務資料可能造成的影響。情況(C)下未經審核備考財務資料的編製基準載於未經審核備考財務資料之緒言及附註(載於本附錄A節)。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須負全責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是根據上市規則第4.29條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等在過往發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

情況(C)

意見之基礎

吾等是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等的工作主要包括比較貴集團未經調整來源文件之財務資料、考慮調整的支持憑證，及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。而並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱。

吾等的工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則或香港審閱工作準則所指之審核或審閱，據此，吾等不就未經審核備考財務資料發表任何審核或審閱保證。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與貴集團的會計政策貫徹一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 經擴大集團截至二零零六年十二月三十一日止年度或任何未來期間的經營業績及現金流量，或
- 經擴大集團於二零零七年六月三十日或任何未來期間的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 隨附未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

江山控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

郭焯源
執業證書編號P02412
謹啟

二零零七年十二月三十一日

下文為物業估值師就物業於二零零七年六月十五日及二零零七年九月三十日的估值而編撰的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



AA Property Services Ltd.

環亞物業顧問有限公司

Valuation . Agency . Auction . Investment Consultancy . Project & Building Management

九龍
尖沙咀
麼地道61號
冠華中心602室

敬啟者：

茲遵照 閣下之指示，對位於香港之物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業權益於二零零七年六月十五日之市值之意見。

吾等對該物業權益之估值乃吾等對市值之意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當之市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下自願進行交易」。

吾等之估值乃假設在公開市場按現況將物業權益出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以增加該等物業權益之價值。

在評估物業權益時，吾等採用公開市場基準(假設可於交吉情況下出售，並已參照於有關市場上可供比較之同類物業成交)對該等物業進行估值，另外在適當情況下，亦會以應收收入淨額撥充資本為基準，並充分考慮收入復歸能力。

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供之資料，並接納所提供之有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、租賃、租金、地盤及佔地面積及所有其他有關事宜之意見。所有尺寸及面積乃按吾等所獲提供資料為基準並僅為約數。吾等並無理由質疑獲提供資料之真實性和準確性，而這些資料對估值十分重要。吾等已獲指示，獲提供資料並未遺漏任何重要事實。

吾等已對所有物業權益在相關土地登記機構所提供之副本文件之上進行查冊。然而，吾等並未對正本文件進行審查以證實該等物業之所有權，亦未對可能不包括在吾等所獲文件內之租賃修正進行審查。所有文件及租賃協議僅用作參考。所有尺寸、度量及面積均為約數。吾等並無進行實地度量。

吾等已視察隨附之估值證書所載之該等物業，而吾等已獲提供估值所需之有關資料。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設備進行測試。

吾等之估值並無考慮該物業權益所負之抵押、按揭或所欠負之債項以及出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業權益並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

於是項估值中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章所載之一切規定；及由香港測量師學會頒佈，並由二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則(第一版)。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
禮頓道103號
力寶禮頓大廈
1樓A室
江山控股有限公司

代表
環亞物業顧問有限公司
執行董事
黎華枝
MRICS, MHKIS, MCI Arb., RPS
謹啟

二零零七年十二月三十一日

附註：

黎華枝先生為特許估值測量師，自一九九一年起出任環亞物業顧問有限公司合資格估值師。彼對香港及中華人民共和國之物業估值累積逾15年經驗。黎先生為根據香港聯交所上市規則上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊上之估值師。

估值概要

物業	於二零零七年 六月十五日 現況下之資本值
1. 香港 中環 皇后大道中110-116號 士丹利街53-61號 永恆商業大廈 9樓全層	16,600,000港元
2. 香港 中環 皇后大道中110-116號 士丹利街53-61號 永恆商業大廈 10樓全層	16,800,000港元
3. 香港 香港仔 香港仔大道234號 富嘉工業大廈 4樓5號工場	1,200,000港元

估值證書

於二零零七年
六月十五日
現況下之資本值

物業	概況	佔用詳情	現況下之資本值
1. 香港中環 皇后大道中 110-116號 士丹利街53-61 號永恆商業 大廈9樓全層	該物業包括一座21層商業 大廈9樓之全個辦公室樓 層。 大廈約於一九八一年落 成。	於二零零七年六月 十五日，該物業受 一份租賃協議所規 限，租期由二零零 四年六月三十日至 二零零七年六月二 十九日止，為期三 年，月租為32,500 港元(不包括差餉及 管理費)。	16,600,000港元
內地段第 6159、6160、 6161 R.P.、 6162 R.P.、 6165、6166、 6168號第908份 中之21份及第 43 s.A ss.2號	該物業之建築樓面面積約 3,393平方尺(或約315.22 平方米)。 該物業之實用面積約2,530 平方尺(或約235.04平方 米)。 該物業根據一份政府租約 持有，年期由一八四三年 六月二十六日開始，為期 999年。 全個地段每年所繳納之政 府地租總額為80.30港元。	該物業佔用作辦公 室用途。	

附註：

- 該物業之登記業主為獨立第三方Coast Holdings Limited。
- 該物業受一項於二零零四年六月三十日向通域存網有限公司作出之租約所規限，租期由二零零四年六月三十日至二零零七年六月二十九日止，為期三年，註冊備忘編號為UB9270267。
- 吾等遵照 閣下之指示，對該物業於二零零七年九月三十日之市值進行估值。根據 閣下向吾等提供之資料，該物業於二零零七年九月三十日之狀況與上述相同，惟物業乃由業主佔用。吾等認為該物業於二零零七年九月三十日之市值為16,800,000港元。

			於二零零七年 六月十五日 現況下之資本值
物業	概況	佔用詳情	
2. 香港中環皇后大道中110-116號士丹利街53-61號永恆商業大廈10樓全層	該物業包括一座21層商業大廈10樓全個辦公室樓層。 大廈約於一九八一年落成。	於二零零七年六月十五日，該物業受一份租賃協議所規限，租期由二零零六年十一月一日至二零零七年十二月三十一日止，為期14個月，月租為70,000港元(不包括差餉及管理費)。	16,800,000港元
內地地段第6159、6160、6161 R.P.、6162 R.P.、6165、6166、6168號第908份中之21份及第43 s.A ss.2號	該物業之建築樓面面積約3,393平方尺(或約315.22平方米)。 該物業之實用面積約2,530平方尺(或約235.04平方米)。 該物業根據一份政府租約持有，年期由一八四三年六月二十六日開始，為期999年。 全個地段每年所繳納之政府地租總額為80.30港元。	上述租賃包括由二零零六年十一月一日至二零零六年十一月十五日止之15日免租期。 該物業佔用作辦公室用途。	

附註：

- 該物業之登記業主為獨立第三方Kingston Property Investment Limited。
- 吾等遵照閣下之指示，對該物業於二零零七年九月三十日之市值進行估值。根據閣下向吾等提供之資料，該物業於二零零七年九月三十日之狀況與上述相同。吾等認為該物業於二零零七年九月三十日之市值為17,000,000港元。

			於二零零七年 六月十五日 現況下之資本值
物業	概況	佔用詳情	
3. 香港香港仔香港仔大道234號富嘉工業大廈4樓5號工場 香港仔內地段第305號第3243份中之15份	<p>該物業包括一座26層工業大廈4樓1個工業單位。</p> <p>大廈約於一九八六年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約1,402平方尺(或約130.25平方米)。</p> <p>該物業之實用面積約1,050平方尺(或約97.55平方米)。</p> <p>該物業根據一份政府租約持有，年期由一八六零年十二月二十六日開始，為期999年。全個地段每年所繳納之政府地租總額為230港元。</p>	<p>於二零零七年六月十五日，該物業由業主佔用。</p> <p>該物業佔用作工業用途。</p>	1,200,000港元

附註：

1. 該物業之註冊業主為獨立第三方Kingston Property Investment Limited。
2. 吾等遵照閣下之指示，對該物業於二零零七年九月三十日之市值進行估值。根據閣下向吾等提供之資料，該物業於二零零七年九月三十日之狀況與上述相同。吾等認為該物業於二零零七年九月三十日之市值為1,200,000港元。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事就本通函內所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及確信，本通函概無遺漏其他事實，以致本通函所載任何內容有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨增加本公司之法定股本及發行樹業換股股份、換股股份及紅股後，本公司之法定及已發行股本如下：

法定股本		港元
4,000,000,000	股股份，於最後實際可行日期	400,000,000
40,000,000,000	股股份，於增加法定股本時生效後	4,000,000,000
<i>已發行、繳足或入賬列作繳足</i>		
2,561,166,921	股已發行股份，於最後實際可行日期	256,116,692.10
400,000,000	股於全面兌換樹業可換股債券時將予配發及發行為樹業兌換股份之新股份	40,000,000.00
4,000,000,000	股於全面兌換可換股債券及發行紅股時將予配發及發行為兌換股份之新股份	400,000,000.00
<hr/>		<hr/>
1,428,970,000	股緊隨樹業可換股債券及可換股債券獲全面兌換後之股份總數	696,116,692.10
<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

所有已發行股份在各方面均彼此享有同等權益，包括彼此間及與於發行日期所有其他已發行股份有關股息、表決及股本之權益。

將予配發及發行之樹業兌換股份、代價股份及兌換股份，於已發行及繳足或入賬列作繳足時，在各方面與屆時現有已發行股份在彼等獲配發當日享有同等權益。

除上文披露者外，本公司或本集團任何成員公司均無擁有任何購股權、認股權證及獲授出或有條件或無條件獲同意授出並可兌換成股份之換股權。

3. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例條文被視作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及的登記冊上的權益及淡倉，或按載於上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉如下：

於股份之好倉

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

附註：

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

除上文披露者外，於最後實際可行日期，各董事或本公司主要行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露權益或淡倉之人士及本集團其他成員公司之主要股東

就各董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)或法團於本公司股份及相關股份中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之本公司股份或相關股份(包括有關該等股本購股權之任何股份)之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益或擁有有關股本涉及之任何購股權：

(i) 於股份之好倉

姓名	公司權益	股份數目		
		抵押權益	實益擁有人	持股百分比
Kong Fa*	1,053,850,042	-	-	41.15
KSE	403,375,794	-	-	15.75
Ng Leung Ho*	-	596,052,085	-	23.27
Brightpower	-	-	400,000,000	-
配售代理	-	-	4,000,000,000	-

* 包括於Kong Fa所持有之股份中，596,052,085股股份已抵押予Ng Leung Ho，以確保本集團獲授貸款融資。

(ii) 於本集團其他成員公司股份之好倉

附屬公司名稱	主要股東名稱	持股數目	概約百分比
			%
思宏(控股)有限公司	Easternet Limited	511	46.8

除上述披露者外，於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)或法團於本公司股份及相關股份中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之本公司股份或相關股份(包括有關該等股本購股權之任何股份)之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益或擁有有關股本涉及之任何購股權。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無獲認為於任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，惟不包括獲委任為代表本公司及／或本集團權益之董事業務。

5. 董事之合約權益

於最後實際可行日期，董事確認，董事概無於最後實際可行日期仍然存續並對本集團業務屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

6. 資產權益

董事確認，自二零零六年十二月三十一日(即本公司最近期經審核賬目之編製日期)以來，董事或陳葉馮會計師事務所有限公司或物業估值師概無直接或間接於收購或出售或租予本集團任何成員公司，或擬收購或出售或租予本集團任何成員公司之任何資產擁有任何權益。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止之合約。

8. 專業資格及同意書

(a) 以下為給予報告、意見或建議(均載於本通函內)之專業人士之專業資格：

姓名	專業資格
陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師
物業估值師	獨立專業估值師

(b) 陳葉馮會計師事務所有限公司或物業估值師各方概無於本集團任何成員公司中直接或間接持有股份，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權益(不論是否可依法強制行使)。

(c) 陳葉馮會計師事務所有限公司或物業估值師各方已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函之形式及涵義轉載其刊發之報告、意見或建議，且迄今並無撤回同意書。

9. 訴訟

(a) Cheung Yik Wang先生

於二零零三年十一月三日，自稱為Easternet Limited投資者(Easternet Limited擁有思宏(控股)有限公司(「思宏控股」)(本公司擁有54%權益之附屬公司)46%權益)之Cheung Yik Wang先生(「CYW」)向本公司董事江立師先生(「江先生」)(作為第一被告人)及本公司(作為第二被告人)提出法律訴訟，追討合共11,600,000港元連同本公司於二零零二年十二月二十日向CYW開出但未獲兌現款項之一張支票所涉及之利息及堂費。聲稱指該支票乃由本公司開出，作為江先生開出付款支票之擔保。本公司於二零零四年一月十九日提出抗辯。CYW亦於二零零四年二月十七日提出抗辯回覆。直至最後實際可行日期，該訴訟仍在進行，且尚未定出聆訊日期。

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

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

(b) 前業主

於二零零四年三月三十日，本集團寫字樓物業之業主（「前業主」）向本公司全資附屬公司霸寶香港有限公司（「霸寶香港」）提出法律訴訟，追討逾期租金、樓宇管理費及雜費，連同截至上述寫字樓物業交吉日期止之租金、利息、堂費及／或其他補償約207,000港元。此案件已於二零零四年六月二十一日在香港特別行政區高等法院進行聆訊，並裁定前業主勝訴。因此，本集團須向前業主支付約712,000港元。然而，本集團僅向前業主支付合共約226,000港元。於二零零四年十二月，本集團與前業主訂立還款安排，據此，本集團同意分14個月支付未償還債項約486,000港元，首筆付款須於二零零五年一月支付。與此同時，業主將不會提出強制執行有關判決之行動。然而，本集團未能就上述款項作出還款。本集團於財務報表就未結清款項作出全數撥備約486,000港元。直至最後實際可行日期，前業主並無就未能償還未結清款項採取法律行動。

(c) 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。直至批准報告日期，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。

於最後實際可行日期，除上述者外，據董事所知，經擴大後集團之任何成員公司並無尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

10. 重大合約

於該公佈日期前足兩年當日後及截至最後實際可行日期止，經擴大後集團成員公司訂立下列重大或可能屬重大之協議(並非於一般日常業務過程中訂立)：

- (i) 可換股債券配售協議；
- (ii) 可換股債券補充協議；
- (iii) 物業收購協議；
- (iv) 物業補充協議；
- (v) 樹業收購協議；
- (vi) 合約細則；
- (vii) 樹業補充協議；
- (viii) 第二份可換股債券補充協議；
- (ix) 第二份物業補充協議；
- (x) 樹業延後函件。

11. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書及合資格會計師為麥偉豪先生，彼為香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司之主要股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。
- (iii) 本通函之中英文本倘有歧異，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件可於自本通函日期起至股東特別大會日期止(包括該日)任何工作日(惟不包括公眾假期)上午十時正至下午五時正在香港銅鑼灣禮頓道103號力寶禮頓大廈1樓A室可供查閱：

- (i) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 本公司於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (iii) 本公司於截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iv) 本通函附錄二所載陳葉馮會計師事務所有限公司就樹業銷售公司所發出之會計師報告；
- (v) 本通函附錄三所載陳葉馮會計師事務所有限公司就物業銷售公司所發出之會計師報告；
- (vi) 本通函附錄四所載陳葉馮會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料所發出之會計師報告；
- (vii) 本通函附錄六「重大合約」所述之重大合約；
- (viii) 本通函附錄六「專業資格及同意書」所述陳葉馮會計師事務所有限公司及物業估值師之同意書；
- (ix) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告江山控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年一月十七日上午十時三十分假座香港銅鑼灣禮頓道103號力寶禮頓大廈1樓A室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為二零零七年五月十九日，由Brightpower Assets Management Limited (「**Brightpower**」) (賣方)、本公司之全資附屬公司 Eternal Gain Investments Limited (「**Eternal Gain**」) (買方)及本公司就以總代價60,000,000港元(「**樹業總代價**」)買賣(「**樹業收購**」)精藝遠東有限公司(「**精藝遠東**」)及精藝中國有限公司(「**精藝中國**」)全部股權及精藝遠東尚欠Brightpower之80,786,000港元債務所訂立之買賣協議(「**樹業收購協議**」)(經日期為二零零七年九月十九日及二零零七年十二月十七日，由Brightpower、Eternal Gain及本公司訂立之補充協議(「**樹業補充協議**」)及延後函件(「**樹業延後函件**」)修訂)(分別註有「**A**」、「**B**」及「**B1**」字樣之樹業收購協議及樹業補充協議副本已送交股東特別大會，由股東特別大會主席簡簽以資識別)以及據此擬進行之交易；
- (b) 批准本公司按樹業收購協議之條款，向Brightpower或其代名人發行由發行日起有效期三年，本金額40,000,000港元之5厘無抵押可換股債券(「**樹業可換股債券**」)，以支付部份樹業總代價；

- (c) 批准於樹業可換股債券所附帶之兌換權獲行使時，按初步兌換價每股樹業兌換股份0.10港元(可按樹業可換股債券之條款及條件調整)配發及發行本公司股本中相應數目每股面值0.10港元之本公司新股份(「樹業兌換股份」)；及
- (d) 授權本公司董事(「董事」)就彼等認為對樹業收購協議(經樹業補充協議修訂及補充)及據此擬進行之交易(包括惟不限於發行樹業可換股債券及配發及發行樹業兌換股份)乃屬有利、必需或合宜及為使其生效而簽署一切文件及採取一切有關行動或事務。」

2. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認日期為二零零七年六月二十八日，由朱李月華女士(「朱太」)及馬少芳女士(「馬女士」，連同朱太合稱「物業賣方」)(賣方)及本公司之全資附屬公司Lead Power Investments Limited(「Lead Power」)(買方)就以總代價33,800,000港元(「物業總代價」)買賣(「物業收購」)Coast Holdings Limited(「Coast」)及Kingston Property Investment Limited(「KPI」)全部股權，以及Coast及KPI分別尚欠朱太之19,348,836港元及22,055,412港元債務所訂立之買賣協議(「物業收購協議」)(經日期為二零零七年九月十九日及二零零七年十二月十七日，由物業賣方及Lead Power訂立之補充協議(「物業補充協議」)及第二份補充協議(「第二份物業補充協議」)修訂)(分別註有「C」、「D」及「D1」字樣之物業收購協議及物業補充協議副本已送交股東特別大會，由股東特別大會主席簡簽以資識別)以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權董事就彼等認為對物業收購協議(經物業補充協議修訂及補充)及據此擬進行之交易乃屬有利、必需或合宜及為使其生效而簽署一切文件及採取一切有關行動或事務。」

3. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認日期為二零零七年四月二十四日，由金利豐證券有限公司（「配售代理」）及本公司就以全面包銷基準配售本公司所發行、由發行日起有效期三年，本金額100,000,000港元之8厘無抵押可換股債券（「可換股債券」）所訂立之配售協議（「可換股債券配售協議」）（經日期為二零零七年九月十九日及二零零七年十二月十七日，由配售代理及本公司訂立之補充協議（「可換股債券補充協議」）及第二份補充協議（「第二份可換股債券補充協議」）修訂）（分別註有「E」、「F」及「F1」字樣之可換股債券配售協議及可換股債券補充協議副本已送交股東特別大會，由股東特別大會主席簡簽以資識別）以及據此擬進行之交易；
- (b) 批准於可換股債券所附帶之兌換權獲行使時，按初步兌換價每股兌換股份0.10港元（可按可換股債券之條款及條件調整）配發及發行本公司股本中相應數目每股面值0.10港元之本公司新股份（「兌換股份」）；
- (c) 批准於可換股債券所附帶之兌換權獲有效行使時，按每股兌換股份獲發三股紅股之比例，向可換股債券持有人配發及發行本公司股本中相應數目每股面值0.10港元之本公司新股份（「紅股」），並入賬列作繳足；及
- (d) 授權董事就彼等認為對可換股債券配售協議（經可換股債券補充協議修訂及補充）及據此擬進行之交易（包括惟不限於發行可換股債券及配發及發行兌換股份及紅股）乃屬有利、必需或合宜及為使其生效而簽署一切文件及採取一切有關行動或事務。」

股東特別大會通告

4. 「動議藉增設額外3,600,000,000股未發行股份，將本公司之法定股本由400,000,000港元(分為4,000,000,000股每股面值0.10港元之本公司股份(「股份」))增至4,000,000,000港元(分為40,000,000,000股股份)，並授權董事代表本公司就彼等認為對增加本公司法定股本乃屬有利、必需或合宜及為使其生效而簽署一切文件及採取一切有關行動或事務。」

承董事會命
江山控股有限公司
主席
謝安建

香港，二零零七年十二月三十一日

註冊辦事處及主要營業地點：

香港銅鑼灣
禮頓道103號
力寶禮頓大廈
1樓A室

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席並在表決時代其投票。受委任代表可於投票表決時表決。受委任代表毋須為本公司之股東。
2. 已隨本公司日期為二零零七年十二月三十一日之通函附奉大會所用之代表委任表格。代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東週年大會及其任何續會，並於會上投票。
4. 倘屬本公司任何股份之聯名股東，任何一位股東均可親身或由委任代表於大會就相關股份投票，猶如其為唯一有此權利之股東。但如聯名股東中有超過一名股東親身出席或委派代表出席大會，則上述出席者中，只有在本公司股東名冊內排名首位者方有權就相關股份投票。名列股東名冊之已故股東之若干遺囑執行人或遺產管理人可就此視為聯名持有人。
5. 於本公佈日期，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。