

## KONG SUN HOLDINGS LIMITED 江山控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

### 二零零二年全年業績公佈

江山控股有限公司(「本公司」)董事會提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止全年經審核綜合業績報告及截至二零零一年十二月三十一日止全年經審核綜合業績比較數字，詳情如下：

	附註	截至十二月三十一日止	
		二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	258,109	181,954
其他收入收益		6,408	29,591
銷售存貨成本		(200,992)	(97,301)
物業預售成本		(34,403)	(38,588)
僱員費用		(15,939)	(15,232)
折舊及攤銷費用		(7,777)	(8,437)
出售附屬公司之原理虧損		(1,822)	—
商譽耗蝕		(3,512)	—
長期投資耗蝕		(18,030)	—
建議中之投資之有關費用及撇銷		(15,019)	—
其他經營費用		(26,007)	(19,075)
<b>經營業務(虧損)／溢利</b>	2, 3	<b>(58,984)</b>	32,912
財務費用		(5,203)	(4,487)
應佔聯營公司溢利及虧損 (計及有關聯營公司之商譽攤銷及耗蝕後)		(66,575)	(6,433)
<b>除稅前(虧損)／溢利</b>		<b>(130,762)</b>	21,992
稅項	4	(1,619)	(1,018)
<b>未計少數股東權益前(虧損)／溢利</b>		<b>(132,381)</b>	20,974
少數股東權益		(1,475)	(3,819)
<b>股東應佔經營業務淨(虧損)／溢利</b>		<b>(133,856)</b>	17,155
股息		—	—
<b>每股(虧損)／溢利</b>			
基本	5	(5.84港仙)	1.47港仙
攤薄	5	不適用	1.45港仙

附註：

## 1. 採用新增及經修訂之會計實務準則

本年度本集團首次採用新增及經修訂之會計實務準則(「SSAP(s)」)如下：

- SSAP1(修訂)：「財務報告之呈報」
- SSAP11(修訂)：「外幣換算」
- SSAP15(修訂)：「現金流量表」
- SSAP34：「僱員福利」
- 詮譯15：「企業合併—股本工具之「兌換日期」及其公平值」

本集團之會計政策及採用此新增政策等改變之影響將於年報內披露。

## 2. 分類資料

### (a) 按主要業務

#### 集團

	物業投資及發展		電腦產品銷售		經紀佣金及投資		財務服務		資訊科技		撇銷		綜合	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
分類收入														
向外界客戶銷售	39,110	55,530	207,464	99,116	2,196	4,164	8,836	10,592	503	12,552	-	-	258,109	181,954
各類別商戶銷售	2,328	2,541	5	-	-	500	6,515	3,572	-	27	(8,848)	(6,640)	-	-
其他收入	1,350	1,460	141	6	155	594	420	9	1	433	-	-	2,067	2,502
總計	<u>42,788</u>	<u>59,531</u>	<u>207,610</u>	<u>99,122</u>	<u>2,351</u>	<u>5,258</u>	<u>15,771</u>	<u>14,173</u>	<u>504</u>	<u>13,012</u>	<u>(8,848)</u>	<u>(6,640)</u>	<u>260,176</u>	<u>184,456</u>
業績分類	<u>(11,013)</u>	<u>7,207</u>	<u>3,433</u>	<u>109</u>	<u>(1,810)</u>	<u>351</u>	<u>6,237</u>	<u>8,272</u>	<u>(1,592)</u>	<u>4,375</u>	<u>(8,848)</u>	<u>(6,640)</u>	<u>(13,593)</u>	<u>13,674</u>
利息收入及未分配收益													4,341	27,089
未分配及企業													(49,732)	(7,851)
經營(虧損)/溢利													(58,984)	32,912
財務費用													(5,203)	(4,487)
應佔聯營公司溢利														
減虧損及商譽攤銷和													(66,575)	(6,433)
除稅前(虧損)/溢利													(130,762)	21,992
稅項													(1,619)	(1,018)
除少數股東權益前													(132,381)	20,974
(虧損)/溢利													(1,475)	(3,819)
少數股東權益														
來自經營業務股東應佔													(133,856)	17,155
(虧損)/溢利														

### (b) 按地域分類

#### 集團

	中華人民共和國				新加坡		馬來西亞		撇銷		綜合	
	香港	中國大陸	香港	中國大陸	新加坡	新加坡	馬來西亞	馬來西亞	撇銷	撇銷	綜合	綜合
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
收入分類：												
向外界客戶銷售	<u>211,457</u>	<u>114,904</u>	<u>10,024</u>	<u>9,879</u>	<u>-</u>	<u>3,107</u>	<u>36,628</u>	<u>54,064</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>258,109</u>	<u>181,954</u>

### 3. 經營業務(虧損)/溢利

經營業務之(虧損)/溢利經營業務之溢利已扣除/(計入)：

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
折舊	3,617	3,929
商譽：		
年內攤銷	3,938	3,791
年內減值	3,512	—
	<u>7,450</u>	<u>3,791</u>
年內負商譽確認收入	(749)	(140)
證券買賣權攤銷	222	343
自行開發軟件攤銷	—	374
聯營公司撇銷	3,847	—
待售物業減值	2,000	—
土地及樓宇之經營租約最低租金	1,958	2,834
長期投資減值	18,030	—
出售附屬公司原理虧損	1,822	—
出售部份聯營公司溢利	(3,569)	—
出售附屬公司溢利	—	(22,092)
應收貸款利息收入	(7,670)	(2,439)
銀行利息收入	(102)	(463)

### 4. 稅項

香港利得稅乃按本年度內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16% (二零零一年：16%) 計算。由其他地區之應課稅溢利所產生之稅項，乃按各區現行法律，解釋及守則。依據當地實行之稅率計算。

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本集團：		
香港	89	140
其他地區	1,534	1,113
前年度過度撥備	—	(27)
遞延稅項	(4)	(208)
本年度稅項	<u>1,619</u>	<u>1,018</u>

本年內並無就遞延稅項作出撥備(二零零一年：無)。

### 5. 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損乃按本年度內股東應佔日常業務虧損淨額為133,856,000港元(二零零一年：淨溢利17,155,000港元)及本年度內已發行之加權平均股數2,292,473,000(二零零一年：1,169,261,000)股計算。

由於購股權及尚未行使之認股證有反攤薄每股虧損效果，本年度每股攤薄虧損沒有呈報。

截至二零零一年十二月三十一日止每股攤薄盈利乃按股東應佔淨溢利17,155,000港元計算。攤薄每股盈利乃按1,185,097,000股普通股其為本年度已發行加權平均股數及加上擬為發行沒有代價之行使尚未行使之認股證之加權平均股數15,836,000股，本年度尚未行使之認股權證為反攤薄盈利。因此，此等認股權證沒有影響計算每股攤薄盈利。

### 6. 比較數字

由於本年度採用新增及經修改SSAPs，會計處理及呈報於財務報告內之若干項目及結餘已被修改以符合新規定。因此若干比較數字已被經重新編列以符合本年度呈報。

## 末期股息

董事會建議在即將召開的股東週年大會上不派發截至二零零二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零一年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

參照本公司於二零零三年六月五日刊發的公佈。暫停辦理股份過戶登記手續日期由二零零三年六月二十四日(星期二)至二零零三年六月二十六日(星期四)更改為二零零三年六月二十七日(星期五)至二零零三年六月二十九日(星期日)。該期間內，所有股份轉讓不能生效。本公司股東最後須於二零零三年六月二十六日(星期四)下午四時前，將有關過戶文件連同股票一併交往本公司之股份登記及過戶處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二室，方合資格出席本公司之股東週年大會並於會上投票。

## 二零零二年認股權證

年內，並無任何人士行使認股權證。二零零二年認股權證已於二零零二年四月二十五日營業時間後屆滿。一份載有有關二零零二年認股權證所附認股權期限屆滿之通函已於二零零二年三月十八日寄發予各認股權證持有人及各股東以供參考。

## 僱員購股權計劃

根據於二零零一年五月三十一日舉行之股東週年大會上通過批准的僱員購股權計劃，本公司已授出68,282,085份購股權予符合資格之僱員，行使價為0.17984港元。年內，所有購股權經已被行使。

## 僱員

截至二零零二年十二月三十一日止，本集團聘用62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計劃。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本集團的主要業務仍為投資控股，而其附屬公司則主要從事物業發展和投資、資訊科技及其他投資活動。

本集團在回顧年內之業績反映了整個地區不利的經濟因素，但由於集團旗下的電腦貿易業務表現卓越，故營業額較去年上升41%，達258,109,000港元。然而，由於資產價值重估及受經濟環境不景所拖累，集團需作出巨額撥備，令集團錄得股東應佔虧損133,856,000港元。該等撥備反映了集團謹慎的管理方針及其只屬特殊情況，故將不會對集團長遠的盈利前景構成重大影響。集團今年錄得每股虧損5.84港仙，而去年為每股盈利1.47港仙。

### 物業

年內，本集團仔細評估業務策略以進一步鞏固業務基礎。本集團的資訊科技和物業發展及投資業務持續表現理想。本集團的物業發展及投資業務，包括位於馬來西亞、中國及香港之商業、工業及住宅項目錄得營業額39,110,000港元，佔總營業額15%，而集團位於馬來西亞的全資擁有商住項目銷售成績亦相當理想，於年內成功售出60%單位。本集團位於北京市中心西城區的旗艦住宅項目亦在回顧年內如期進行。但由於北京近期爆發非典型肺炎，故該項目之發展進度難免受影響。然而，由於疫情逐漸改善，我們抱樂觀態度有關項目將能於今年年底推出銷售。

此外，集團位於上海漢中廣場之投資物業，包括商用單位及車位之出租率維持於理想水平，為本集團在回顧年內帶來穩定之經常性收入。

同時，本集團其他物業投資項目，包括優質商業、工業及住宅單位的出租率維持在高水平。在年內，本集團於柔佛洲的大型超級市場項目表現尤其突出，出租率平均錄得90%，為本集團帶來穩定的經常性收入。

### 資訊科技

集團旗下的資訊科技公司—思宏資訊科技有限公司（「思宏」）在期內高速增長，為集團帶來207,693,000港元之營業額。營業額增加主要由於集團的銷售及市場推廣隊伍積極開拓客源及擴大產品種類所致。除了為集團貢獻巨額營業額的電腦產品貿易外，思宏亦於中國提供無線寬頻服務，並在中國及香港擁有多元化的客戶基礎。由於這項業務能為集團帶來強大的現金流，管理層相信資訊科技業務將繼續為集團帶來策略性影響，並能助集團邁向其他業務目標。

### 其他投資項目

集團的環保業務，包括環保解決方案、防洪系統監測、獨特環保產品銷售、污染物監測及污染監測。在回顧年內，市場環境欠佳影響了這項業務的表現。鑑於這項業務的前景仍然未明朗，故集團在期內為其作出撥備。

在期內，本地的金融市場表現疲弱，本集團的金融業務亦難免受影響。有見及此，集團重整了其投資策略和組合，務求令其投資更多元化。於去年六月，集團減持其證券投資業務以改為投資於從事多元化金融服務的金融中介機構。

縱使業績未如理想，然而集團的業務基礎仍然穩固，資產負債狀況仍保持健康。此外，令集團更引以為傲的是擁有一班在不同業務範疇具備豐富經驗的人材。此乃集團最重要的資產，為集團未來發展提供重要基礎。

回顧年後，集團於二零零三年二月宣佈以34,000,000港元收購均盈國際有限公司（「均盈」）之全數權益。本集團將以每股0.162港元發行209,876,543股新股以支付該項收購，唯該項收購至今尚未完成。

於二零零三年三月，集團以85,000,000港元之代價出售於馬來西亞從事商用物業項目發展的Pioneer Heritage Sdn. Bhd.約65%之權益。該項交易至今尚未完成。於今年五月，本集團以3,629,399.85港元之代價出售泓迪應用環保科技有限公司13.68%的權益。

### 財務回顧

雖然於本年度作出了撥備，本集團仍一直保持健康的財政基礎。於二零零二年十二月三十一日，本集團的股本總額為538,700,000港元，而二零零一年十二月三十一日為538,500,000港元。於二零零二年十二月三十一日，本集團的負債比率（以短期和長期債項總額除以股本）為0.31，而流動比率則為0.76，而這兩個比率在二零零一年十二月三十一日時，分別為0.28和2.06。

集團的銀行總借貸為169,105,000港元。以上的銀行貸款是以集團的土地、樓宇、投資物業、定期存款及其他形式之抵押作為抵押品。

集團主要在香港、中國、新加坡和馬來西亞營運和從事投資，故其收入及支出亦都以港幣、人民幣、坡幣和馬幣結算。

本年，集團透過每股0.32港元配售100,000,000股現有股份予北京控股集團有限公司之全資附屬公司凱富投資有限公司，藉此引入北京控股為本集團的策略性股東。去年二月，與Kong Sun Enterprise Sdn. Bhd.聯合擁有集團控制性股權的Kong Fa Holdings Limited(「Kong Fa」)以每股0.32港元認購300,000,000股股份。

於二零零二年十月，集團宣佈向獨立投資者配售81,900,000股股份，而Kong Fa則以每股0.21港元認購81,900,000股股份。是項配售之淨收益為16,600,000港元。

## 展望

作為一家在馬來西亞、中國及香港擁有多元化投資組合的綜合企業，集團今年將發揮現有業務基礎的優勢，以確保穩定的投資回報，更重要的是改善股東回報。中國經濟持續的增長勢頭以及馬來西亞逐漸改善的經濟情況預料能令本集團的核心物業發展業務重拾升軌。

本集團於北京西城的旗艦項目即將竣工，並將於年底前推出銷售。隨著2008年奧運的來臨，北京的房地產市場將更暢旺，而中國加入世貿的正面影響亦將進一步刺激當地的房地產市場。集團相信其鄰近首都金融中心—北京金融街的西城區項目推出後反應將會相當理想，並能為集團帶來可觀回報。馬來西亞的經濟環境正不斷改善亦有助刺激集團於柔佛洲的物業銷情。我們亦預期集團的長期投資項目將於未來數年繼續為我們帶來穩定的租金收入。

集團的資訊科技業務預期將會表現平穩，並會繼續成為集團的主要收入來源。

同時，集團亦將透過改善投資組合的管理，把握各種投資及分散投資的商機，以提升業績表現。憑藉集團管理團隊的努力，我們相信將於未來取得佳績。

最後，本集團希望藉此誠心感謝所有業務夥伴、股東、董事局成員及全體員工在過去一年對集團的支持和貢獻。

## 購買、贖回或出售上市證券之安排

於本年度內，本公司之全資附屬公司，霸寶投資有限公司，以每股0.169港元至0.167港元之價格，透過聯交所購回及註銷本公司股本中合共200,000股普通股股份，每股面值0.10港元。購回代價為33,791.04港元。

購回股份之現金代價與面值之相差為13,791.04港元，已計入本公司保留溢利。

此外，註銷股份之面值20,000港元，已由股本溢利轉至股本贖回儲備。

除上文所述者外，本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購回、贖回或出售任何本公司之上市證券。

## 於聯交所網頁刊登資料

截至二零零二年十二月三十一日止一份載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定之全部資料之詳盡業績公布，將於稍後適當時間內在聯交所網頁刊登。

承董事會命  
江山控股有限公司  
主席兼董事總經理  
江祿森

香港，二零零三年六月十二日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。