



# KONG SUN HOLDINGS LIMITED

## 江山控股有限公司

(股份代號：295)

(於香港註冊成立之有限公司)

### 中期業績公佈

江山控股有限公司(「本公司」)之(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報告連同二零零三年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益表

截至二零零四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
			重列 (見附註2(a))
	附註	千港元	千港元
營業額	3	4,079	103,930
其他收入	3	560	2,193
銷售存貨／物業預售成本		(1,134)	(88,123)
僱員費用		(1,346)	(7,861)
折舊及攤銷		(173)	(3,730)
其他經營費用		(3,315)	(6,178)
正終止經營業務之虧損	2(a)	—	(121,625)
經營業務虧損	4	(1,329)	(121,394)
財務費用		(1,735)	(4,534)
聯營公司應佔業績		(1,399)	(6,564)
除稅前日常業務虧損		(4,463)	(132,492)
稅項	5	(1)	(934)
未計少數股東權益前虧損		(4,464)	(133,426)
少數股東權益		1	234
股東應佔虧損淨額		(4,463)	(133,192)
每股虧損－基本	6	(0.17港仙)	(5.20港仙)

## 簡明綜合賬務報告附註

### 1. 主要會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

編製本集團之未經審核簡明綜合中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核財務報告所採用者符合一致。

### 2. 重列比較數字

(a) 截至二零零三年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表之比較數字連同有關簡明綜合財務報告附註已經重列，以反映於二零零三年六月三十日止六個月本集團出售其江盛房地產開發有限公司之註冊資本80.1%之投資（「出售」）約121,625,000港元之虧損，此出售沒有於截至二零零三年六月三十日止六個月之中期報告內列報。此出售之詳情載於截止二零零三年十二月三十一日止年度之年度報告內。

(b) 除上文所述外，若干比較數字已經重列分為持續經營及已終止經營／正終止經營業務。

### 3. 分類資料

本集團之經營業務架構及管理分明，按照其本身之經營性質及所提供之產品與服務種類。本集團各業務分類皆指一個策略性業務單位，其所提供產品與服務須面對與其他業務分類不同之風險及回報。因此，本集團匯報之業務分類為其主要分類而該分類之資料如下：

	持續經營業務				已終止經營／正終止經營業務						綜合			
	物業投資及發展		金融服務		買賣電腦產品及辦公室設備		資訊科技		證券經紀及投資				對銷	
	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	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	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	截至六月三十日止六個月	
	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	千港元	
分類收入：														
向外界客戶銷售	2,346	8,482	1,773	5,883	-	89,545	-	20	-	-	-	-	4,079	105,930
分類間之銷售	-	1,068	1,033	5,345	-	-	-	2	-	-	(1,033)	(6,415)	-	-
其他收入	453	668	3	2	-	192	-	-	-	-	-	-	456	862
<b>總計</b>	<b>2,759</b>	<b>10,218</b>	<b>2,809</b>	<b>11,230</b>	<b>-</b>	<b>89,737</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,033)</b>	<b>(6,415)</b>	<b>4,535</b>	<b>104,792</b>
分類業績	(554)	1,867	665	6,765	-	(52)	-	(941)	-	-	(1,033)	(6,415)	(922)	1,024
銀行利息收入及未分配收益 未分配及企業													104	1,331
													(511)	(123,749)
經營虧損													(1,329)	(121,394)
財務費用													(1,735)	(4,534)
應佔聯營公司業績													(1,399)	(6,564)
除稅前經營業務虧損													(4,463)	(132,492)
稅項													(1)	(934)
未計少數股東權益前虧損													(4,464)	(133,426)
少數股東權益													1	234
股東應佔虧損淨額													(4,463)	(133,192)

#### 4. 經營業務虧損

本集團之經營業務虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
存貨銷售／預售成本	1,134	88,123
折舊	173	1,759
商譽攤銷	—	1,971
負商譽確認收入	—	(344)
銀行利息收入	—	(23)
	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 5. 稅項

於損益表扣除之稅項金額相當於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
香港利得稅	1	—
其他地方	—	934
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>          </u>	<u>          </u>

香港利得稅乃按期內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率17.5%（二零零三年：16%）計算。由其他地區之應課稅溢利所產生之稅項，乃按本集團經營業務所在國家之現行法律、解釋及慣例，依據該等國家當地之現行稅率計算。

#### 6. 每股虧損

每股基本虧損乃按期內股東應佔虧損淨額約4,463,000港元（二零零三年：133,192,000港元（重列））及期內已發行普通股之加權平均股數約2,561,167,000股（二零零三年：2,561,167,000股）計算。

由於在截至二零零四年六月三十日止期間及截至二零零三年六月三十日止期間內並無攤薄潛在普通股份，因此並無呈列每股攤薄虧損。

#### 中期股息

董事會決議不派發截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息（二零零三年：無）。

#### 購股權計劃

本公司於二零零三年六月三十日採納新購股權計劃。詳情請參看本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之年度報告。

自新購股權計劃獲採納以來，並無向任何人士授出任何購股權。

#### 管理層討論與分析

##### 業務回顧

本公司經營之主要業務仍為投資控股，而其附屬公司則主要從事物業投資及發展以及金融財務。

本集團錄得綜合營業額約4,079,000港元，因受二零零三年終止其資訊科技業務（包括買賣電腦產品及辦公室設備之業務）以及其股票經紀及投資業務影響，較上年度同期下跌96%。股東應佔虧損約4,463,000港元，而上年度同期則約133,192,000港元。本期內之主要目標，包括致力收回應收款項及物色新的投資機會和商機。

##### 物業投資及發展

本集團之物業投資及發展業務，包括在馬來西亞及香港經營之商業、工業及住宅項目錄得營業額約2,306,000港元，佔總營業額約57%。本集團於二零零三年七月出售其從事物業控股業務之Pioneer Heritage Sdn. Bhd. 65%股本權益亦導致本期間營業額下跌之主要原因。

## 中國

於二零零三年六月三十日止六個月內，本集團出售一家主要在北京西城區經營物業發展業務之附屬公司之80.1%註冊資本權益，本集團因而錄得虧損約121,625,000港元。

於二零零四年四月，本集團出售其於前述北京西城區之物業項目之全部餘下權益，並已於二零零四年九月完成。有關出售符合本集團目前專注於投資及進一步發展其擁有20%或以上股本權益之投資政策。

本集團於二零零四年二月出售位於上海漢中廣場之商業物業及停車場。有關交易所錄得之銷售所得款項已用作減低本集團債項及作為本集團之營運資金。

## 金融服務

於本期間內，本集團之金融服務錄得之營業額為1,773,000港元，與上年度同期比較下跌約70%。

儘管本集團之經營業績持續錄得虧損，本集團仍不斷透過整合資源以增強其物業投資及發展業務。本集團專注於把資產集中運用及減低負債，力求為提升本集團未來表現奠下良好基石。

## 財務回顧

於二零零四年六月三十日，本集團之股東資金總額約為205,500,000港元，於二零零三年十二月三十一日則約為209,500,000港元。本集團於二零零四年六月三十日之負債比率（按融資租約應付款項與銀行及其他借款之總和除以股本）及流動比率分別為0.22及0.71；而於二零零三年十二月三十一日之比率則分別為0.27及0.40。

銀行借貸及其他借貸合共約為45,590,000港元，主要以本集團之投資物業、定期存款及其他形式之抵押作為法定抵押品。

由於其銀行及債權人之緣故，於截至二零零四年六月三十日止六個月及直至本中期報告日期，本集團未能依期作出若干還款。由此，本集團就償還其虧欠之金額而面臨多項由多間銀行提出之法律訴訟。因此，為數約36,739,000港元（於二零零四年六月三十日之未償還結餘）之銀行及其他貸款即時到期並須償還。

本集團之收入及開支主要以港元、人民幣、坡幣及馬幣定值。本集團在香港、中國、新加坡及馬來西亞經營業務和進行投資，故其收益及支出均以港元、人民幣、坡幣及馬幣結算。

## 展望

本集團在馬來西亞及香港維持一個多元化之投資組合，並於本年度專注於利用其現有資產基礎重建穩定之投資收入，以圖提高股東回報。中國經濟發展近年表現強勁，加上香港及馬來西亞之環境不斷改善，預期將令本集團重拾軌道，令日後物業發展之核心業務取得理想佳績。

展望將來，管理層將繼續探討投資機會以配合本集團現有核心業務發展。同時，本集團將盡力維持進一步增長，並於出現利好機會時尋求途徑令現有業務取得增長。

## 審核委員會

審核委員會包括本公司三位獨立非執行董事。審核委員會已与管理層審閱本集團採納之會計準則及慣例，並討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零零四年六月三十日止期間之未經審核財務報告。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零零四年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 最佳應用守則

本公司董事會認為，本公司於此中期報告所涵蓋之整個會計期間已盡力遵守上市規則所載之最佳應用守則（「守則」），惟(a)獨立非執行董事並無按守則第7段之要求具有特定委任年期，而須根據本公司之細則條文在本公司之股東週年大會上輪席退任及重選；以及(b)就守則第1段所規定，並無舉行每六個月一次之全體董事會會議。

## 根據上市規則第13章作出持續披露

- (a) 根據上市規則第13.17及13.18條之披露規定，就Kong Fa已抵押其於本公司之股份以獲取本公司銀行貸款，並訂有要求Kong Fa履約表現之契諾。此事項之詳情載於本集團截止二零零三年十二月三十一日止年度之年度報告內。於二零零四年六月三十日有關未償還貸款結餘約為6,256,000港元。
- (b) 根據上市規則第13.13條向實體之墊款：
- (i) 於二零零四年六月三十日，本集團持有Hoe Hee Liang先生（「借款人」）（本集團之聯繫人士United Victoria Sdn. Bhd.（「United Victoria」）之股東）所欠之應收貸款約39,510,000港元及應收貸款利息約3,566,000港元。應收借款人之餘額總數約為43,076,000港元，代表本集團於二零零四年六月三十日之淨資產約21%。根據信貸協議，貸款利息乃按每年最優惠利率加4厘扣除。貸款由借款人於United Victoria擁有之股本權益20%之抵押作擔保。貸款連同當中利息之還款日期延長至二零零五年六月。
- (ii) 於二零零四年六月三十日，北京天恒房地產股份有限公司（「北京天恒」）欠本集團之金額約76,962,000港元，代表本集團出售其江盛註冊股本中80.1%權益之應收代價淨額。這項應收代價（代表於二零零四年六月三十日本集團淨資產之約37.5%）為無抵押及免息。

## 董事會

於本公佈日期，本公司董事會包括三位執行董事：江祿欽先生、江立哲先生及江立師先生；三位獨立非執行董事：古宣輝先生、費昌厚先生及陳誠開先生。

應本公司要求，本公司股份由二零零四年六月十七日上午九時三十分起暫停買賣，並將維持暫停，以待進一步通告。由於一位獨立非執行董事生病，本公司審核委員會會議舉行日期由二零零五年二月二十一日下午二時三十分延遲至二零零五年二月二十一日下午八時三十分。因此，本中期業績公佈日期由二零零五年二月二十一日延遲至二零零五年二月二十二日。

承董事會命  
江山控股有限公司  
主席兼董事總經理  
江祿欽

香港，二零零五年二月二十二日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。