

KongSun  **江山**

江山 控 股 有 限 公 司



二 零 零 四 年 中 期 報 告

簡明綜合損益表

截至二零零四年六月三十日止六個月

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：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 重列 (見附註2(a)) 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)

簡明綜合資產負債表

二零零四年六月三十日

		二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
固定資產		714	880
投資物業		18,528	27,117
聯營公司權益		98,900	100,299
長期投資		6,537	6,537
應收貸款及利息		43,076	41,303
出售附屬公司應收代價		59,945	78,636
		227,700	254,772
流動資產			
短期投資		10,507	10,507
待售物業		931	2,278
應收賬款	7	1,849	539
應收貸款及利息		—	2,783
出售附屬公司應收代價		24,626	5,935
其他應收賬款		2,466	2,827
已抵押定期存款	8(a)	248	764
現金及現金等值項目		118	857
		40,745	26,490
流動負債			
應付賬款及票據	9	2,709	5,221
其他應付款項		14,404	9,634
應付稅款		47	61
應付融資租約款項		24	204
附息銀行貸款及其他借貸		40,038	50,367
		57,222	65,487
流動負債淨值			
		(16,477)	(38,997)
總資產減流動負債			
		211,223	215,775

簡明綜合資產負債表(續)

二零零四年六月三十日

	附註	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
應付融資租約款項		—	21
付息銀行貸款及其他借貸		5,548	5,987
		5,548	6,008
少數股東權益		220	221
淨資產		205,455	209,546
股本及儲備			
股本	10	256,116	256,116
儲備		(50,661)	(46,570)
股東資金		205,455	209,546

簡明綜合資本變動表

截至二零零四年六月三十日止六個月

	股本		資本		投資物業		外匯變動		總額
	股本	股份溢價	贖回儲備	一般儲備	重估儲備	儲備	特別儲備	累積虧損	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零零四年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	-	341	9,329	(403,309)	209,546
匯兌調整	-	-	-	-	-	372	-	-	372
本期虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(4,463)	(4,463)
於二零零四年六月三十日	256,116	329,049	20	18,000	-	713	9,329	(407,772)	205,455
於二零零三年一月一日	256,116	329,049	20	18,000	483	(2,716)	-	(62,226)	538,726
匯兌調整	-	-	-	-	-	(414)	-	-	(414)
本期虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(133,192)	(133,192)
於二零零三年六月三十日	256,116	329,049	20	18,000	483	(3,130)	-	(195,418)	405,120

簡明綜合現金流量表

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) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金淨額	761	9,169
投資活動所得現金淨額	8,582	1,845
融資活動所用現金淨額	(9,094)	(4,236)
現金及現金等值項目淨額增加	249	6,778
期初現金及現金等值項目	(3,680)	(4,784)
外幣兌換率變動影響，淨額	371	(123)
期末之現金及現金等值項目	(3,060)	1,871
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	118	8,888
於取得時原少於三個月 到期之抵押定期存款， 用於以獲取銀行信貸	248	4,544
銀行透支	(3,426)	(11,561)
	(3,060)	1,871

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及簡明綜合資本變動表之比較數字連同有關簡明綜合財務報告附註經已重列，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，若干比較數字經已重列分為持續經營及已終止經營／正終止經營業務。

簡明綜合財務報告附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

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			
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元		
分類收入：														
向外界客戶銷售	2,306	8,482	1,773	5,883	—	89,545	—	20	—	—	—	—	4,079	103,930
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
總計	2,759	10,218	2,809	11,230	—	89,737	—	22	—	—	(1,033)	(6,415)	4,535	104,792
分類業績	(554)	1,667	665	6,765	—	(52)	—	(941)	—	—	(1,033)	(6,415)	(922)	1,024
銀行利息收入及未分配收益													104	1,331
未分配及企業													(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)

簡明綜合財務報告附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

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 千港元	二零零三年 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)

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 千港元	二零零三年 千港元
香港利得稅	1	—
其他地方	—	934
	1	934

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。

7. 應收賬款

於結算日，根據發票日期之應收賬款賬齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
現在	75	423
1-3個月	1,056	397
4-6個月	176	253
7-12個月	542	10,056
超過1年	14,292	3,735
	16,141	14,864
減：撥備	(14,292)	(14,325)
撥備後淨額	1,849	539

放款數期一般在發票日期三十天內付清。本集團尋求維持嚴謹控制未償還賬款；高級管理層有規律地監控過期賬款。

8. 資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團下述資產已予抵押，作為本集團之銀行及其他借貸抵押：

- (a) 定期存款約248,000港元(二零零三年十二月三十一日：764,000港元)作為銀行借貸之抵押。
- (b) 位於香港之投資物業，賬面價值合共約18,350,000港元(二零零三年十二月三十一日：26,939,000港元)，作為銀行借貸之抵押。
- (c) Kong Fa Holding Limited持有約596,052,000股本公司每股面值0.10港元之普通股。
- (d) 欠一間財務機構為數約13,700,000港元之其他貸款，以本集團全資擁有之附屬公司博越投資有限公司之全部已發行股本作抵押。

9. 應付賬款及票據

於結算日，根據付款到期日之應付賬款及票據賬齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
現在	—	1,500
6個月以上	2,709	3,721
	<u>2,709</u>	<u>5,221</u>

簡明綜合財務報告附註

截至二零零四年六月三十日止六個月

10. 股本

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
法定股本：		
每股面值0.10港元之4,000,000,000股 (二零零三年：4,000,000,000股)	400,000	400,000
已發行及已繳足股本：		
每股面值0.10港元之2,561,166,921股 (二零零三年：2,561,166,921股)	256,116	256,116

11. 或然負債

自本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度財務報告所披露起，本集團之有關或然負債沒有重大轉變及進展。

12. 經營租約承擔

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業，經磋商之租約年期介乎1至2年。

於二零零四年六月三十日，本集團根據與租客訂立於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約未來最少應收租金總額如下：

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
於一年內	396	433
於第二至第五年(包括首尾兩年)	49	159
	445	592

根據日期為二零零二年五月十日之租約(「該租約」)，本集團同意向高富民證券有限公司(「高富民證券」)出租若干投資物業，由二零零二年五月十日起至二零零七年五月九日，為期五年。本集團於二零零三年十一月十九日向高富民證券展開法律訴訟，追討其拖欠之租金。由於高富民證券違反該租約之條款，董事認為本集團可重獲出租之物業，而該租約應被完全終止。因此，於結算日，本集團並無就該租約而持有任何未來最少應收租金。

12. 經營租約承擔(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租辦公室物業，物業經磋商之租約年期為一年。

於二零零四年六月三十日，本集團根據於下列期限屆滿之不可撤銷經營租約未來最少應付租金總額如下：

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
於一年內	213	474

13. 關連人士交易

本集團於期內簽訂以下主要關連人士交易：

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
行政費收入	(i)	58	189
向聯營公司高富民證券 收取租金	(ii)	—	500

13. 關連人士交易 (續)

附註：

- (i) 此乃關於本集團向本公司主要股東Kong Sun Enterprises Sdn. Bhd. (「KSE」) 提供之管理服務。於上年度同期，管理服務乃由本集團向Equal Gain Sdn. Bhd. (KSE 擁有控股權益) 提供。本集團按其相應成本加盈利收取此管理費。
- (ii) 有關之租金收入是出租投資物業予高富民證券，每月租金收入83,400港元。由於與高富民證券正進行法律訴訟(參看本報告附註12(a)) 期內並無收取租金。

14. 結算日後事項

本集團自截至二零零三年十二月三十一日止年度之年度報告披露起，有關本集團於結算日後並無發生任何重大事項。

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。

董事及行政總裁於股份之權益

於二零零四年六月三十日，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄於須置存之登記冊，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司股份之好倉

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

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。

除上文所披露者外，於二零零四年六月三十日，本公司董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士之概無於本公司或其任何相聯法團擁有股份、相關股份及債券之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條記錄於須存置之登記冊中，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東

截至二零零四年六月三十日，於本公司股份或相關股份中直接或間接擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336章之規定記錄於本公司須存置之登記冊中之主要股東如下：

本公司股份之好倉

股東名稱	持有普通股 股份數目	已發行股本 百份比
Kong Fa	1,053,850,042	41.15
KSE	403,375,794	15.75

除上文所披露者外，截至二零零四年六月三十日，就本公司所知，概無其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於本公司股份或相關股份中直接或間接擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊中。

審核委員會

審核委員會包括本公司三位獨立非執行董事。審核委員會已與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

於本報告日期，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。

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