



KECK SENG INVESTMENTS (HONG KONG) LIMITED

激成投資(香港)有限公司

(根據公司條例在香港註冊成立)

截至二零零三年六月三十日止六個月中期業績(未經審核)

中期業績

激成投資(香港)有限公司(「本公司」)之董事會謹公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績及二零零二年同期比較數字。本中期業績未經審核,惟已經由本公司之審核委員會及本公司核數師審閱。

綜合損益賬(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	2	50,289	117,273
銷售成本		(14,484)	(60,138)
		<u>35,805</u>	<u>57,135</u>
其他收益		2,002	1,351
其他收入淨額	3	8,797	416
直接經營支出		(5,729)	(6,798)
推銷及銷售支出		(2,120)	(1,919)
行政管理及其他經營支出		(54,507)	(37,813)
		<u>(15,752)</u>	<u>12,372</u>
經營(虧損)/溢利		(15,752)	12,372
融資成本	4(a)	(5,748)	(5,383)
應佔聯營公司溢利減虧損		5,836	10,959
		<u>(15,664)</u>	<u>17,948</u>
日常業務之除稅前(虧損)/溢利	4	(15,664)	17,948
稅項(計提)/多計	5	(1,832)	3,259
		<u>(17,496)</u>	<u>21,207</u>
日常業務之除稅後(虧損)/溢利		(17,496)	21,207
少數股東權益		12,768	224
		<u>(4,728)</u>	<u>21,431</u>
股東應佔(虧損)/溢利		(4,728)	21,431
中期期間應派股息:			
中期期間後已宣派中期 股息每股港幣1仙 (二零零二年:港幣1仙)	6	<u>3,402</u>	<u>3,402</u>
每股基本(虧損)/盈利	7	<u>(1.4)仙</u>	<u>6.3仙</u>
本期間保留(虧損)/溢利如下:			
本公司及各附屬公司		(9,341)	11,999
聯營公司		4,613	9,432
		<u>(4,728)</u>	<u>21,431</u>

附註：

1. 主要會計政策

(a) 編製基準

本中期財務報告未經審核，惟已經由畢馬威會計師事務所依據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報表的委聘」而進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於稍後寄予股東之中期財務報告內。

本中期財務報告乃依據香港聯合交易所有限公司主板上市規則之規定，包括遵守由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務申報」規定而編製。

載入中期報告中有關截至二零零二年十二月三十一日止財政年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，惟法定財務報表乃由此等財務報表推算得出。截至二零零二年十二月三十一日止年度之法定財務報表於本公司之註冊辦事處可供查閱。核數師對彼等日期為二零零三年四月十七日之報告中對該等財務報表並無保留意見。

編製中期財務報告所採納之會計政策與二零零二年年末財務報表所採納者相同，惟本集團已採納會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。採納該經修訂會計實務準則對本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之財務業績並無重大影響。

(b) 所得稅及會計政策變動

編製中期財務報告所採納之會計政策與二零零二年年末財務報表所採納者相同，惟本集團已採納於二零零三年一月一日生效之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。採納會計實務準則第12號對本集團截至二零零三年六月三十日止六個月及前期之財務業績並無重大影響。

2. 分部資料

本集團業務營運地主要在澳門、中華人民共和國（「中國」）、越南、加拿大及以資產所在地分類的其他市場。

以下是本公司及其附屬公司於本財務期內按經營地區之分析：

	截至二零零三年六月三十日止六個月（港幣千元）					
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	總額
營業額	21,313	12,575	15,077	811	513	50,289
其他收益						
— 已分配	170	—	—	—	—	170
— 未分配	—	—	—	—	1,832	1,832
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總收益	<u>21,483</u>	<u>12,575</u>	<u>15,077</u>	<u>811</u>	<u>2,345</u>	<u>52,291</u>
分部業績	6,802	(13,103)	(12,502)	(134)	3,185	(15,752)
融資成本	(672)	(2,604)	(1,512)	—	(960)	(5,748)
應佔聯營公司 溢利減虧損	(16)	3,706	2,464	(318)	—	<u>5,836</u>
日常業務之 除稅前虧損						<u>(15,664)</u>
稅項計提						<u>(1,832)</u>
日常業務之 除稅後虧損						<u>(17,496)</u>
少數股東權益						<u>12,768</u>
股東應佔虧損						<u><u>(4,728)</u></u>
折舊及攤銷	2,144	13,407	13,148	—	88	28,787

	截至二零零二年六月三十日止六個月 (港幣千元)					總額
	澳門	中國	越南	加拿大	其他地區	
營業額	88,457	17,066	4,723	797	6,230	117,273
其他收益						
— 已分配	551	—	—	—	—	551
— 未分配	—	—	—	—	800	800
總收益	89,008	17,066	4,723	797	7,030	118,624
分部業績	23,145	(10,876)	(2,502)	20	2,585	12,372
融資成本	(1,371)	(3,173)	—	—	(839)	(5,383)
應佔聯營公司 溢利減虧損	(6)	3,670	4,729	2,566	—	10,959
日常業務之 除稅前溢利						17,948
稅項多計						3,259
日常業務之 除稅後溢利						21,207
少數股東權益						224
股東應佔溢利						21,431
折舊及攤銷	2,114	13,051	4,303	—	1	19,469

本集團截至二零零三年六月三十日止六個月按業務分類之營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
售樓收入	13,224	85,395
租金收入	3,658	3,967
酒店及會所業務	30,650	25,295
已收管理費	2,757	2,616
	50,289	117,273

3. 其他收入淨額

截至二零零三年六月三十日止六個月之其他收入淨額為匯兌收益淨額。

4. 日常業務之除稅前(虧損)/溢利

日常業務之除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入):

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
(a) 融資成本:		
須於五年內償還之銀行透支及 其他墊款利息(已扣除撥充作 發展中物業資本之利息 港幣307,508元(二零零二年: 港幣1,905,000元))	3,810	3,095
已付欠關聯公司款項利息	1,573	1,934
其他借貸成本	365	354
	<u>5,748</u>	<u>5,383</u>
(b) 其他項目:		
員工成本(包括退休福利成本 港幣553,911元(二零零二年: 港幣360,000元))	8,417	6,913
已售物業成本	7,469	55,621
存貨成本	5,553	3,135
折舊	28,787	19,469
上市投資之股息收入	(12)	(7)
	<u>(12)</u>	<u>(7)</u>

5. 稅項

稅項乃按香港估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零二年:16%)計算,而海外應課稅溢利則以適用稅率計算。稅項(計提)/多計如下:

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
本期間香港利得稅撥備	-	-
海外稅項		
- 本期間	(919)	(4,794)
- 過往期間	310	9,580
	<u>(609)</u>	<u>4,786</u>
應佔聯營公司稅項	(1,223)	(1,527)
	<u>(1,832)</u>	<u>3,259</u>

6. 股息

於中期期終後宣派之中期股息並無列作中期期終日之負債。

7. 每股基本(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利按本集團股東應佔虧損港幣4,728,000元(二零零二年:溢利港幣21,431,000元)及兩個期間發行340,200,000股普通股計算。

業務回顧

澳門

澳門二零零三年首六個月之營業額為港幣21,300,000元,較二零零二年同期減少76%,原因是成功預售「海洋花園」玉蘭苑及雅蘭苑之收益在本年度下半年有關當局發出入伙紙後方會計入本集團損益賬內。截至二零零三年六月三十日,玉蘭苑108個已推出市場預售之單位中已售出其中61個。即使二零零三年四月至六月期間因SARS帶來負面影響,銷情仍令人滿意。本地及海外買家之購買慾回升,展示澳門物業市場之潛力。

中華人民共和國

在SARS之影響下,中國跨省旅行團於二零零三年四月至六月期間被全面禁制,武漢晴川假日酒店於期間未能接待團體旅客,而國際旅客亦同時絕跡,因而令酒店之收益受嚴重打擊。二零零三年首六個月之入住率由二零零二年同期之58%降至43%。營業額較去年同期比較降低港幣4,500,000元至港幣12,600,000元。嚴謹成本控制措施,令酒店於二零零三年首六個月扣除折舊及攤銷開支後虧損限制在港幣13,100,000元之水平,二零零二年上半年則為港幣10,900,000元。

越南

於二零零三年六月三十日,西貢喜來登酒店及服務式住宅中全數96個服務式公寓單位及382間酒店房間中之178間經已啟用。二零零三年上半年之收益為港幣15,000,000元,比二零零二年同期上升三倍。來自服務式公寓之收益受SARS影響不大,於二零零三年首六個月期間均錄得高租用率。由於到訪旅客急劇減少,酒店未能達到預期收益。扣除折舊及攤銷開支後所錄得之虧損達港幣12,500,000元。

本集團聯營公司帆船酒店之收益及入住率同樣受SARS影響。該酒店於二零零三年上半年對本集團之利潤貢獻為港幣2,500,000元,較二零零二年同期減少48%。

加拿大

多倫多International Plaza Hotel and Conference Centre已歸入Hilton Doubletree品牌旗下,並於二零零三年八月易名為Doubletree International Plaza Hotel。長遠而言,預期重建Doubletree品牌可帶來額外收益。然而,由於SARS爆發及北美整體經濟不景,Doubletree International Plaza Hotel及Sheraton Ottawa Hotel於二零零三年上半年之房租及入住率均有下跌。加拿大業務於本年首六個月期間錄得輕微虧損。

財務回顧

於二零零三年首六個月,本集團之營業額為港幣50,300,000元,較二零零二年同期下跌57%。本集團26%(二零零二年:73%)營業額來自物業銷售。於回顧期間,酒店及會所業務收益達港幣30,700,000元,較二零零二年同期之港幣25,300,000元增加21%。股東應佔虧損為港幣4,700,000元,而二零零二年之股東應佔溢利則為港幣21,400,000元,主要是由於物業銷售減少所致。

本集團於二零零三年六月三十日之借款淨額約為港幣435,666,000元，即銀行貸款及其他借款總額港幣566,256,000元減現金等值項目港幣130,590,000元。本集團借貸淨額與總資產之比率為20%。銀行借款總額為港幣285,241,000元，其中港幣136,933,000元須於12個月內償還，餘額港幣148,308,000元須於二至五年內償還。

本集團大部份借款均為港幣及美元。現金及現金等值項目絕大部份為港幣、歐元、澳元及美元。本集團大部份銀行借款均以浮息計算。經計入手頭現金及可動用信貸融資，本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

資產抵押

於二零零三年六月三十日，本集團所獲有抵押銀行信貸以本集團若干賬面總值約港幣533,000,000元之物業（包括投資物業、其他物業、一項酒店物業及待售物業）作為抵押。

此外，一附屬公司之股份已抵押予銀行，作為所獲銀行貸款之部份擔保，另本集團一附屬公司將其聯營公司股份抵押予銀行，作為該聯營公司所獲銀行信貸之擔保。

重大投資及收購

截至二零零三年六月三十日止六個月，西貢喜來登酒店及服務式住宅中全數96個服務式公寓單位及382間酒店房間中之178間經已啟用。截至二零零三年六月三十日止六個月，酒店物業及相關固定資產之添置達港幣48,000,000元。

除上述者外，本集團於截至二零零三年六月三十日止六個月並無其他重大投資及收購。

或然負債

於二零零三年六月三十日，本集團有尚未了結之反賠償保證港幣6,311,000元，此乃有關一附屬公司之往來銀行就發展中物業向澳門特區政府作出之擔保。

於二零零三年六月三十日，本公司就銀行給予多間附屬公司及聯營公司之銀行貸款而向銀行分別作出港幣183,000,000元及港幣60,000,000元之擔保。

於二零零三年六月三十日，一附屬公司就其聯營公司所取得為數港幣38,500,000元之銀行信貸向銀行作出擔保。

為撥付其附屬公司之資本開支，一中間附屬公司就本公司所取得之銀行信貸向銀行作出擔保。於二零零三年六月三十日，該附屬公司作出港幣62,300,000元之擔保。

根據於二零零三年八月二十九日與澳門特區政府訂立之經修訂協議，本集團其中一附屬公司須於二零零五年九月四日前完成發展項目餘下各期工程。倘未能於限期前完成各期工程，澳門特區政府可能會就此徵收罰款，詳情載於中期財務報告附註14(b)。倘延誤超過180日，澳門特區政府可能會撤銷有關地契而不向該附屬公司作出補償。董事會有信心該發展項目餘下工程可於二零零五年九月四日前完成。

前景

澳門「海洋花園」玉蘭苑及雅蘭苑預售成功，並將為本年度營業額及溢利帶來不少貢獻。另一方面，SARS餘波、全球經濟尚未完全復甦，加上對恐怖主義活動心存怯慮，繼續令全球旅遊市場裹足不前，故預期酒店之業績仍將令人失望。

澳門政府不單繼續致力開放博彩業，並明智而主動地推出政策，使澳門居於戰略性位置，得享珠江三角洲經濟融合之利，故澳門前景可以看好。本集團預期將繼續因當地發展而受惠。

僱員資料

本集團聘用共1,040名(二零零二年六月三十日:777名)僱員，其中281名(二零零二年六月三十日:293名)駐於澳門，391名(二零零二年六月三十日:402名)駐於國內。二零零三年上半年錄得之總薪酬及相關成本(包括董事酬金)達港幣8,400,000元(二零零二年上半年:港幣6,900,000元)。本集團僱員享有之薪酬及福利與市場水平看齊並與其表現掛鉤。

中期股息

董事會已宣派截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息為現金每股港幣0.01元(二零零二年:港幣0.01元)，並將於二零零三年十一月五日星期三派付予二零零三年十月三十一日星期五名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零零三年十月二十七日星期一至二零零三年十月三十一日星期五(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲取中期股息，股東須將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

買賣或贖回本公司上市證券

於截至二零零三年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

於香港聯交所網頁上刊載中期業績

本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之詳細業績載列香港聯交所證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定之所有資料，並將於適當時候於聯交所網頁登載。

執行主席
何建源

香港，二零零三年九月二十五日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。