



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)
(股份代號：00184)

截至二零零四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」)之董事欣然公佈本公司、其附屬公司及聯營公司(「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中期業績連同二零零三年同期之比較數字。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。

本集團於截至二零零四年六月三十日止六個月之股東應佔綜合溢利為港幣32,300,000元(二零零三年：股東應佔虧損港幣4,700,000元)。本期間之溢利與二零零三年同期之虧損比較，有高達7.9倍之明顯改善。

綜合損益表(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	2	183,415	50,289
銷售成本		(51,505)	(14,484)
		131,910	35,805
其他收益		3,055	2,002
其他(虧損)／收入淨額	3	(3,973)	8,797
直接經營支出		(7,753)	(5,729)
推銷及銷售支出		(7,001)	(2,120)
行政管理及其他經營支出		(80,152)	(54,507)
		36,086	(15,752)
經營溢利／(虧損)			
融資成本	4(a)	(3,590)	(5,748)
應佔聯營公司溢利減虧損		8,725	5,836
		41,221	(15,664)
日常業務之除稅前溢利／(虧損)	4		
所得稅多計／(計提)	5	4,126	(1,832)
		45,347	(17,496)
日常業務之除稅後溢利／(虧損)			
少數股東權益		(13,060)	12,768
		32,287	(4,728)
股東應佔溢利／(虧損)			
中期期間應派股息：			
中期期間後已宣派中期股息			
－每股港幣1.5仙(二零零三年：港幣1仙)	6	5,103	3,402
		9.5仙	(1.4)仙
每股基本盈利／(虧損)	7		
本期間保留溢利／(虧損)如下：			
本公司及各附屬公司		24,513	(9,341)
聯營公司		7,774	4,613
		32,287	(4,728)

附註：

1. 主要會計政策

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二零零三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。截至二零零三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二零零四年四月二十六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二零零三年年度財務報表所採納者相同。

中期財務報告附註內載有對了解本集團自二零零三年法定財務報表至今之財務狀況及表現至關重要之事件及交易之解釋。

2. 分部資料

以下是本集團於本財務期內按經營地區之分析：

	截至二零零四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	92,767	17,833	72,097	406	312	183,415
其他收益						
— 已分配	2,209	186	118	—	—	2,513
— 未分配	—	—	—	—	542	542
總收益	94,976	18,019	72,215	406	854	186,470
分部業績	47,411	(3,590)	(7,063)	(67)	(605)	36,086
融資成本	(83)	(813)	—	—	(2,694)	(3,590)
應佔聯營公司溢利減虧損	(1)	2,753	3,750	2,223	—	8,725
日常業務之除稅前溢利						41,221
所得稅多計						4,126
日常業務之除稅後溢利						45,347
少數股東權益						(13,060)
股東應佔溢利						32,287
折舊及攤銷	2,041	6,094	38,521	—	88	46,744
	截至二零零三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	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
總收益	21,483	12,575	15,077	811	2,345	52,291
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)	—	5,836
日常業務之除稅前虧損						(15,664)
所得稅計提						(1,832)
日常業務之除稅後虧損						(17,496)
少數股東權益						12,768
股東應佔虧損						(4,728)
折舊及攤銷	2,144	13,407	13,148	—	88	28,787

本集團截至二零零四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
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

售樓收入	84,979	13,224
酒店及會所業務	92,089	30,650
租金收入	3,914	3,658
已收管理費	2,433	2,757
	<u>183,415</u>	<u>50,289</u>

3. 其他(虧損)／收入淨額
其他(虧損)／收入淨額為匯兌(虧損)／收益淨額。

4. 日常業務之除稅前溢利／(虧損)
日常業務之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)：

截至六月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年
港幣千元 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零元(二零零三年：港幣308,000元))	2,630	2,500
須於五年後償還之銀行墊款利息	905	1,310
已付欠關聯公司款項利息	55	1,573
其他借貸成本	-	365
	<u>3,590</u>	<u>5,748</u>

截至六月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

(b) 其他項目：		
員工成本(包括退休福利成本港幣361,000元(二零零三年：港幣554,000元))	11,498	8,417
已售物業成本	27,171	7,469
存貨成本	10,198	5,553
折舊	46,744	28,787
上市投資之股息收入	(16)	(12)
建築成本撥備回撥至銷售成本(附註)	<u>(16,866)</u>	<u>-</u>

附註：財務報表包括已動工之工程的建築成本撥備，乃按董事所掌握之資料(包括獨立測量師報告(倘適用))作出估計。於截至二零零四年六月三十日止期間一物業發展項目之若干單位落成後，董事已根據獨立測量師於二零零四年七月八日所提供之資料，重新評估就該物業發展項目之建築成本所作撥備是否足夠，而為數港幣16,866,000元之建築成本撥備已於截至二零零四年六月三十日止六個月之綜合損益表內回撥至銷售成本。

5. 所得稅

稅項乃按香港估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算，而海外應課稅溢利則以適用稅率計算。稅項多計／(計提)如下：

截至六月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

本期間香港利得稅撥備	-	-
海外稅項		
— 本期間	(8,205)	(919)
— 過往期間	13,282	310
	<u>5,077</u>	<u>(609)</u>
應佔聯營公司稅項	<u>(951)</u>	<u>(1,223)</u>
所得稅多計／(計提)	<u>4,126</u>	<u>(1,832)</u>

於以往年度，董事按本集團當時所掌握之資料為本集團若干附屬公司作出海外稅項撥備。於截至二零零四年六月三十日止六個月，董事重新評估該等撥備是否足夠。經評估後，合共為數港幣13,282,000元之海外稅項撥備已回撥至截至二零零四年六月三十日止六個月之損益表內。

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. 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)按本集團股東應佔溢利港幣32,287,000元(二零零三年：虧損港幣4,728,000元)及兩個期間已發行普通股340,200,000股計算。

業務回顧

(i) 整體業績

本集團於二零零四年上半年表現強勁。本集團於截至二零零四年六月三十日止首六個月之營業額為港幣183,400,000元，較二零零三年同期上升265%。營業額主要包括售樓收入、酒店業務收益及租金。

(ii) 澳門

海洋花園兩棟於二零零三年落成之豪華公寓式住宅樓宇玉蘭苑及雅蘭苑之銷情，於二零零四年上半年依然保持強勁。澳門二零零四年首六個月之營業額達港幣92,700,000元，較二零零三年同期增長335%。

(iii) 越南

西貢喜來登酒店及服務式住宅於二零零三年五月僅局部啟用其中100個房間，至二零零三年十一月已全面啟用。二零零三年同期受非典型肺炎影響，相比之下，二零零四年上半年營業額大幅增長至港幣72,100,000元，增幅達378%。

(iv) 中國

武漢晴川假日酒店於二零零四年首六個月之營業額達港幣17,800,000元，與其二零零三年同樣受非典型肺炎影響之營業額相比，增幅達42%。

(v) 加拿大

雖然二零零四年加拿大旅遊業市道疲弱，但由於多倫多酒店加盟擁有全球知名分銷網絡及優質產品形象之Doubletree品牌旗下及二零零四年並無非典型肺炎個案出現，故相對二零零三年虧損比較，加拿大酒店業務於二零零四年整體上仍可錄得微利。

財務回顧

於二零零四年首六個月，本集團之營業額為港幣183,400,000元，較二零零三年同期上升265%。本集團46%(二零零三年：26%)營業額來自澳門物業銷售。於回顧期間，酒店及會所業務收益達港幣92,100,000元，較二零零三年同期之港幣30,700,000元增加200%。股東應佔溢利為港幣32,300,000元，而二零零三年之股東應佔虧損則為港幣4,700,000元。

本集團於二零零四年六月三十日之借款淨額約為港幣161,040,000元，即銀行貸款及其他借款總額港幣493,662,000元減現金等值項目港幣332,622,000元。本集團借貸淨額與總資產之比率為7%。銀行借款總額為港幣260,085,000元，其中港幣120,296,000元須於12個月內償還，餘額港幣64,469,000元及港幣75,320,000元分別須於二至五年內及五年後償還。

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，董事相信本集團具備充裕營運資金應付目前所需。

資產抵押

於二零零四年六月三十日，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501,000,000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，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。

或然負債

於二零零四年六月三十日，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。

於二零零四年六月三十日，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134,624,000元及港幣59,945,000元之擔保。

於二零零四年六月三十日，一附屬公司就其聯營公司所取得為數港幣36,269,000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。於二零零四年六月三十日，該附屬公司作出港幣62,200,000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工程。倘未能於限期前完成該發展項目餘下工程，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15(c)。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

澳門特區政府展現其領導才能及遠見。兩個新賭場於二零零四年上半年順利開業，標誌著一個新紀元的開始，經濟上亦見其二零零四年首季之國內生產總值增長超逾兩成。國際投資者開始放眼澳門之博彩、酒店、地產、建築及服務等行業上。本集團預期物業市場在中短期內仍將維持強勁增長。

非典型肺炎過後，所有酒店業務在房租或入住率均有改善。此形勢將繼續有助於增加本集團營業額。

本集團預期會繼續因以上趨勢而受惠。

僱員資料

於二零零四年六月三十日，本集團聘用共約1,300名(二零零三年六月三十日：約1,040名)僱員。薪酬及福利與人力資源市場條件相若，具競爭水平，酬勞與表現掛鈎。

最佳應用守則

本公司董事須按本公司之細則規定於本公司股東週年大會上輪流告退及膺選連任，故並無特定委任年期，除此以外，本公司並不知悉於截至二零零四年六月三十日止六個月任何時間有任何資料可合理地顯示本公司並無遵守香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14之規定。

另董事亦已採納上市規則附錄10之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」。

中期股息

董事已宣派截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.5仙(二零零三年：每股港幣1仙)，並將於二零零四年十月十三日星期三派付予二零零四年九月三十日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零零四年九月二十七日星期一至二零零四年九月三十日星期四(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。為符合獲取中期股息資格，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

於截至二零零四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

本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之詳細業績載列上市規則附錄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，二零零四年九月八日

於本公告發佈日期，何建源先生、何建福先生及謝思訓先生為本公司之執行董事，何建昌先生為本公司之非執行董事，而陳有慶博士及郭志舜先生則為本公司之獨立非執行董事。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。