

THE KWONG SANG HONG INTERNATIONAL LIMITED

THE KWONG SANG HONG INTERNATIONAL LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零二年五月三十一日止六個月之中期業績

業績

The Kwong Sang Hong International Limited (「本公司」) 董事會謹此宣布本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零二年五月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

| | 截至五月三十一日止 六個月 | |
|---------------|------------------|---------------|
| | 二零零二年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 |
| 營業額 (附註 2) | 24,940 | 66,848 |
| 銷售成本 | (15,622) | (56,144) |
| 經營毛利 | 9,318 | 10,704 |
| 其他收入 | 5,106 | 1,265 |
| 銷售及市場推廣開支 | (1,423) | (629) |
| 行政開支 | (9,593) | (6,709) |
| 就持作發展物業確認之虧損 | — | (44,300) |
| 其他經營開支 (附註 6) | (1,846) | (7,827) |
| 經營溢利 (虧損) | 1,562 | (47,496) |
| 財務費用 | (805) | (679) |
| 投資收入 (附註 7) | 3,923 | 13,689 |
| 其他虧損 (附註 8) | (3,869) | (1,290) |
| 分攤聯營公司業績 | (1,572) | 864 |
| 除稅前虧損 | (761) | (34,912) |
| 稅項 (附註 9) | (886) | 24,306 |
| 除稅後虧損 | (1,647) | (10,606) |
| 少數股東權益 | 718 | (545) |
| 虧損轉入儲備 | (929) | (11,151) |
| 每股虧損 (附註 10) | (0.10) 仙 | (1.16) 仙 |
| 每股中期股息 | — | — |

附註：

1. 呈報基準及比較數字

簡明財務報表乃按實際成本常規，並就重估投資物業及其他投資而修訂。除下文所述者外，採用之會計政策與編製本集團截至二零零一年十一月三十日止年度之財務報表一致。

於本期間內，本集團已於生效日期前採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第1條（經修訂）「財務報表之呈列」。此等簡明財務報表已採用經修訂準則引入之經修訂披露規定。去年同期之比較數字已重列以達致一致之呈報方式。

2. 營業額

營業額乃指售賣物業、物業租金及扣除退貨後售予外間顧客之化粧品銷售之已收及應收款項之總和。

3. 分類資料

按業務劃分

| | 物業發展 | | 物業租賃 | | 化粧品 | | 其他業務 | | 綜合賬目 | |
|----------|----------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------|----------|----------------|-----------------|
| | 截至五月三十一日 | | 截至五月三十一日 | | 截至五月三十一日 | | 截至五月三十一日 | | 截至五月三十一日 | |
| | 止六個月 | | 止六個月 | | 止六個月 | | 止六個月 | | 止六個月 | |
| | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零一年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 分類收入 | <u>9,183</u> | <u>53,843</u> | <u>12,629</u> | <u>11,005</u> | <u>3,128</u> | <u>2,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>24,940</u> | <u>66,848</u> |
| 分類業績 | <u>(2,578)</u> | <u>(43,404)</u> | <u>9,746</u> | <u>8,437</u> | <u>727</u> | <u>742</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>7,895</u> | <u>(34,225)</u> |
| 未分配之公司開支 | | | | | | | | | <u>(6,333)</u> | <u>(13,271)</u> |
| 經營溢利(虧損) | | | | | | | | | 1,562 | (47,496) |
| 財務費用 | | | | | | | | | (805) | (679) |
| 投資收入 | | | | | | | | | 3,923 | 13,689 |
| 其他虧損 | (3,868) | (347) | - | (946) | - | - | (1) | 3 | (3,869) | (1,290) |
| 分攤聯營公司業績 | (23) | (286) | - | - | (1,073) | (41) | (476) | 1,191 | (1,572) | 864 |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | <u>(761)</u> | <u>(34,912)</u> |
| 稅項 | | | | | | | | | <u>(886)</u> | <u>24,306</u> |
| 除稅後虧損 | | | | | | | | | <u>(1,647)</u> | <u>(10,606)</u> |

按地區市場劃分

| | 按地區市場劃分之收入 | | 應佔經營溢利(虧損) | |
|------------------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|
| | 截至五月三十一日 | | 截至五月三十一日 | |
| | 止六個月 | | 止六個月 | |
| | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零一年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 香港 | 16,514 | 58,140 | (4,835) | (54,257) |
| 中華人民共和國 (「中國」) 其他地區 | 8,426 | 8,708 | 6,397 | 6,761 |
| | <u>24,940</u> | <u>66,848</u> | <u>1,562</u> | <u>(47,496)</u> |

4. 簡明綜合股本變動報表

| | 股本 | 股份溢價 | 實繳盈餘 | 匯兌儲備 | 累計溢利 | 總計 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|------------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零零零年十二月一日 | 383,960 | 681,650 | 437,153 | 1,348 | 208,903 | 1,713,014 |
| 匯兌調整，扣除少數股東權益 | — | — | — | 1,110 | — | 1,110 |
| 年內分攤之聯營公司儲備變動 | — | — | — | 173 | — | 173 |
| 年內虧損 | — | — | — | — | (70,972) | (70,972) |
| | <u>383,960</u> | <u>681,650</u> | <u>437,153</u> | <u>2,631</u> | <u>137,931</u> | <u>1,643,325</u> |
| 於二零零一年十一月三十日 | 383,960 | 681,650 | 437,153 | 2,631 | 137,931 | 1,643,325 |
| 匯兌調整，扣除少數股東權益 | — | — | — | (52) | — | (52) |
| 期內分攤之聯營公司儲備變動 | — | — | — | (589) | — | (589) |
| 期內虧損 | — | — | — | — | (929) | (929) |
| | <u>383,960</u> | <u>681,650</u> | <u>437,153</u> | <u>1,990</u> | <u>137,002</u> | <u>1,641,755</u> |
| 於二零零二年五月三十一日 | 383,960 | 681,650 | 437,153 | 1,990 | 137,002 | 1,641,755 |

5. 職員開支及折舊

| | 截至五月三十一日止 六個月 | |
|-------------|------------------|----------------|
| | 二零零二年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 |
| 職員開支 | | |
| — 銷售及市場推廣開支 | (130) | (119) |
| — 行政開支 | (2,434) | (3,350) |
| | <u>(2,564)</u> | <u>(3,469)</u> |
| 折舊 | | |
| — 銷售及市場推廣開支 | (48) | (1) |
| — 行政開支 | (22) | (17) |
| | <u>(70)</u> | <u>(18)</u> |

6. 其他經營開支

| | 截至五月三十一日止 六個月 | |
|-----------|------------------|----------------|
| | 二零零二年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 |
| 出售投資物業之盈利 | — | 56 |
| 有關訴訟之法律費用 | (1,846) | (7,883) |
| | <u>(1,846)</u> | <u>(7,827)</u> |

於期內，本集團就香港及中國之物業發展項目之法律糾紛產生法律費用。

7. 投資收入

| | 截至五月三十一日止 六個月 | |
|--------------|------------------|---------------|
| | 二零零二年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 |
| 利息收入 | 1,509 | 7,610 |
| 持有其他投資之未變現盈利 | 1,408 | 5,073 |
| 股息收入—非上市投資 | 1,006 | 1,006 |
| | <u>3,923</u> | <u>13,689</u> |

8. 其他虧損

| | 截至五月三十一日止 六個月 | |
|-----------|------------------|----------------|
| | 二零零二年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 |
| 聯營公司欠款之虧損 | <u>(3,869)</u> | <u>(1,290)</u> |

9. 稅項

| | 截至五月三十一日止 六個月 | |
|-------------|------------------|---------------|
| | 二零零二年 港幣千元 | 二零零一年 港幣千元 |
| 稅項（支出）撥回包括： | | |
| 本公司及附屬公司 | | |
| － 香港 | | |
| 本期間 | (796) | (846) |
| 過往年度超額撥備 | <u>5</u> | <u>25,283</u> |
| | <u>(791)</u> | <u>24,437</u> |
| 聯營公司 | | |
| － 香港 | (80) | (121) |
| － 香港以外地區 | <u>(15)</u> | <u>(10)</u> |
| | <u>(95)</u> | <u>(131)</u> |
| | <u>(886)</u> | <u>24,306</u> |

香港利得稅乃按本期間內估計應課稅溢利按稅率 16% 計算。香港以外地區之附屬公司及聯營公司溢利之稅項，則已按有關當地司法管轄權之規定計算。二零零一年稅項撥回乃指一宗待決之稅務爭議最終獲得解決以致過往年度繳付之稅項部份退回所產生之回撥。

由於所涉及之款項並不重大，故此並無在財務報表中確認遞延稅項準備。

由於出售投資物業及其他投資帶來之溢利或虧損在稅務上毋須繳稅或並無減免之項目，因此並無就重估該等資產產生之盈餘或虧損作出遞延稅項撥備。重估並不構成稅務上之時差。

10. 每股虧損

每股虧損乃根據期內之股東應佔虧損港幣929,000元（截至二零零一年五月三十一日止期間：港幣11,151,000元）及期內已發行普通股959,899,416股（截至二零零一年五月三十一日止期間：959,899,416股）計算。

中期股息

董事會議決不派發本期間任何中期股息（二零零一年：無）。

業務回顧

截至二零零二年五月三十一日止六個月，源自化粧品銷售、物業租賃及物業買賣之營業額為港幣24,940,000元，較去年同期減少62.7%。截至二零零二年五月三十一日止六個月之化粧品銷售額錄得港幣3,128,000元，較去年同期增加55.0%。銷售額增加主要由於出口銷售增長及於銅鑼灣地帶開設一間新零售門市所致。截至二零零二年五月三十一日止六個月之總租金收入錄得港幣13,756,000元，主要源自上海百富勤廣場、星光行及興偉中心。此外，田灣畔餘下單位之銷售進度理想，銷售所得款項為港幣8,056,000元。期內錄得經營毛利港幣9,318,000元，較去年同期減少13.1%。

本集團截至二零零二年五月三十一日止六個月錄得經營溢利港幣1,562,000元，而去年同期之虧損則為港幣47,496,000元，轉虧為盈主要由於去年同期一項香港物業發展項目出現減值虧損約港幣44,300,000元所致。截至二零零二年五月三十一日止六個月之其他收入增加港幣3,841,000元，達港幣5,106,000元，此乃主要由於期內將沒收御林豪庭違約買家之銷售訂金確認為收入所致。

截至二零零二年五月三十一日止六個月之投資收入（主要包括股息收入、利息收入及證券投資之溢利）減少港幣9,766,000元至港幣3,923,000元，此乃主要由於去年持有上市證券之市價上調及去年同期購買儲稅券所得利息收入所致。

資產淨值

於二零零二年五月三十一日，本集團總資產淨值輕微減少至港幣1,641,755,000元，而二零零一年十一月三十日則為港幣1,643,325,000元。每股總資產淨值為港幣1.71元（二零零一年十一月三十日：港幣1.71元）。

債務及資本與負債比率

於二零零二年五月三十一日，本集團之銀行及其他借貸減少港幣48,383,000元至港幣35,209,000元（二零零一年十一月三十日：港幣83,592,000元），其中港幣18,149,000元須於一年內償還，而港幣17,060,000元須於一年後償還。該等借貸中有港幣34,117,000元為有抵押借貸，餘下港幣1,092,000元為無抵押借貸。現金及銀行結存為港幣40,718,000元（二零零一年十一月三十日：港幣83,892,000元），因此現金淨額為港幣5,509,000元（二零零一年十一月三十日：港幣300,000元）。

負債總額對權益比率為2.1%（二零零一年十一月三十日：5.1%），即以銀行及其他借貸對比總資產淨值港幣1,641,755,000元（二零零一年十一月三十日：港幣1,643,325,000元）。債務及資本與負債比率之減少主要由於本集團以內部資源償還銀行貸款所致。

於二零零二年五月三十一日，本集團之借款均以港元為面值，並按最優惠利率計算息率。本集團絕大部份收入乃以港元及美元計值，以人民幣計值之收入淨額極少。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產之抵押

於二零零二年五月三十一日，本集團賬面總值為港幣137,800,000元（二零零一年十一月三十日：持作發展物業及投資物業達港幣640,188,000元）之已抵押投資物業，作為本集團之一般銀行融資之擔保。於二零零二年五月三十一日，本集團就給予聯營公司及接受投資公司之一般融資而向銀行及財務機構作出擔保之或然負債為港幣64,539,000元（二零零一年十一月三十日：港幣65,971,000元）。

財務及利息收入／開支

截至二零零二年五月三十一日止六個月之利息收入減少至港幣1,509,000元，去年同期則為港幣7,610,000元，此乃主要由於於回顧期內按揭貸款償還所致，去年則包括購買儲稅券所得之利息收入達港幣3,684,000元。截至二零零二年五月三十一日止六個月撥作資本之利息為港幣428,000元，去年同期則為港幣13,453,000元。於收益表扣除之利息開支較去年同期增加14.3%至港幣805,000元。本集團因此於截至二零零二年五月三十一日止六個月錄得利息收入淨額港幣704,000元。

薪酬政策及購股權計劃

於回顧期內，本集團共聘用22名僱員。薪酬包括月薪及視乎僱員本身表現而發給之年終花紅。購股權計劃之詳情將於本集團截至二零零二年十一月三十日止年度之年報內披露。

物業

香港

回顧期間香港經濟仍然低迷，物業市道停滯不前，但本集團仍能維持穩定之租金收入。興偉中心錄得輕微之租金增長，此乃主要因成功推行更為進取及靈活之市場推廣策略，吸納新租戶及爭取得現有租戶續約所致。田灣畔餘下單位之銷售情況理想，22個餘下單位已售出其中7個。

本集團全資發展之元朗唐人新村項目之上蓋建築工程已於二零零一年十二月展開。地盤進度大致理想，預計將於二零零二年年底取得入伙紙，屆時將會展開市場推廣及銷售工作。

本集團已於二零零二年六月與地政署就有關本集團全資擁有之荃灣一號交易廣場重建項目之換地申請補地價達成協議。地基工程預計於二零零二年第三季展開。

至於與市區重建局攜手合營之太原街／灣仔道重建項目（本集團擁有該合營項目之25%權益），第一期之地基工程已於二零零二年五月展開，預計於二零零三年第二季完成。本集團經已就地政署首次批出之補地價提出上訴，現正與地政署積極進行有關磋商。

中國大陸

上海百富勤廣場（90.3%權益）持續為本集團帶來穩定之經常性收入。該23層高辦公大樓及購物商場，包括辦公樓樓面面積15,330平方米、商場樓面面積6,815平方米及72個停車位。總樓面面積中，313平方米之辦公樓經已出售。截至二零零二年七月，辦公樓及商舖單位之佔用率均約為90%。

就投資武漢碩湖苑項目（75%權益）引起之糾紛，本公司因不服中華人民共和國最高人民法院於一九九八年五月二十八日之判決而申請再審。本公司之申請已於二零零二年三月獲得受理，並於二零零二年五月進行再審。本公司目前正等待法院之再審判決。

北京京華豪園（17.63%權益）之未售物業，已按股東所佔權益比例分配予股東。本集團獲配7個住宅單位（建築面積約1,676平方米）及7個停車位。於本回顧期間，本集團已悉數售出該等住宅單位，並租出大部份停車位。

亞洲地區

胡志明市 Somerset Chancellor Court (13.4%權益) 之寫字樓及服務式住宅出租情況理想。

化粧品

儘管於回顧之六個月內消費需求整體下降，惟總銷售營業額錄得穩健之增長，較二零零一年增加55.0%。銷售數字理想主要由於出口銷售額所致，尤其源自新加坡及馬來西亞悠久之市場分銷業務，現以直銷代替透過香港之出口代理進行分銷。

零售店之業績持續表現理想。兩系列傳統產品（其中如花露水及雪花膏）經重新包裝，將於二零零二年第三季推出，並進行傳媒宣傳及印刷廣告活動。本集團將繼續藉參與海外貿易展覽會及適當活動而開拓商機，在美國、歐洲及澳洲拓展本集團之分銷業務。

前景

鑑於最近香港及海外之經濟均不景氣，本地經濟疲弱、高失業率及個人財富與物業貶值之情況在未來數月將難望改善。目前對美國經濟再次出現下滑之憂慮，為短期內本地復甦帶來更多不明朗因素，壓抑整體投資及消費意欲。本公司認為，除非本港經濟能透過如政府勵行堅定政策而得以轉型，香港地產界之前景於二零零二年餘下時間及來年將要繼續面對困難之經營環境。儘管如此，本集團仍將繼續致力改善及運用其現有資源以及手頭項目，以保留本集團之價值。

購入、出售或贖回上市證券

於本回顧期間內，本公司或其任何附屬公司均無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

致謝

本人謹藉此機會對各位股東、董事會全人及全體員工之不懈努力及支持表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

香港，二零零二年八月十二日

網址：<http://www.kwongsanghong.com.hk>
<http://www.iprasia.com/listco/ksh>

備註：香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段（包括該兩段）規定之所有資料，將於適當時候在聯交所網頁公布。

「請同時參閱本公布於經濟日報及星島日報刊登的內容。」