

## 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及出售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。銀行結存及現金為港幣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：持作發展之物業及投資物業達港幣640,188,000元）之投資物業已抵押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。