

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)

截至二零零三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」)截至二零零三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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重列)
營業額 (附註2)	122,294	24,940
銷售成本	(124,130)	(15,622)
經營毛(損)利	(1,836)	9,318
其他收入	3,079	5,106
銷售及市場推廣開支	(567)	(1,423)
行政開支	(4,947)	(4,723)
其他經營開支 (附註5)	(5,593)	(6,716)
經營(虧損)溢利	(9,864)	1,562
財務費用	(4,395)	(805)
投資(虧損)收入 (附註6)	(1)	3,923
其他虧損 (附註7)	(87,788)	(3,869)
分攤聯營公司業績	1,134	(1,572)
除稅前虧損	(100,914)	(761)
稅項 (附註8)	1,340	(3,582)

除稅後虧損	(99,574)	(4,343)
少數股東權益	3,900	718
	<u>(95,674)</u>	<u>(3,625)</u>
虧損轉入儲備		
每股虧損(附註9)		
基本	<u>(9.97)仙</u>	<u>(0.38)仙</u>
每股中期股息	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

1. 呈報基準及比較數字

簡明財務報表已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒布之會計實務準則(「會計實務準則」)第25條「中期財務報告」編製。

簡明財務報表乃按實際成本常規，並就重估投資物業及證券投資而修訂。採納之會計政策與本集團截至二零零二年十一月三十日止年度之財務報表所採納者貫徹一致，惟下述者除外。

期內，本集團於會計實務準則第12條(經修訂)「所得稅」生效日期前採納該會計實務準則。採納該經修訂準則之主要影響與遞延稅項有關，當中規定必須採納資產負債表負債法，據此，就簡明財務報表內之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之所有臨時差額確認遞延稅項，惟少數例外情況除外。會計實務準則第12條(經修訂)並無任何特定過渡規定，故新訂會計政策已追溯應用。會計政策變動導致於二零零二年十二月一日之累計虧損增加港幣19,807,000元。

2. 營業額

營業額乃指售賣物業、物業租金收入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		
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	
港幣千元		港幣千元		港幣千元		港幣千元		港幣千元		(重列)	
分類收入	<u>105,963</u>	<u>9,183</u>	<u>13,929</u>	<u>12,629</u>	<u>2,402</u>	<u>3,128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122,294</u>	<u>24,940</u>	
分類業績	<u>(12,235)</u>	<u>(2,578)</u>	<u>8,764</u>	<u>9,746</u>	<u>994</u>	<u>727</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,477)</u>	<u>7,895</u>	
未分攤之公司開支									<u>(7,387)</u>	<u>(6,333)</u>	
經營(虧損)溢利									<u>(9,864)</u>	<u>1,562</u>	
財務費用									<u>(4,395)</u>	<u>(805)</u>	
投資(虧損)收入									<u>(1)</u>	<u>3,923</u>	
其他虧損	<u>(87,237)</u>	<u>(3,868)</u>	<u>(551)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(87,788)</u>	<u>(3,869)</u>	
分攤聯營公司業績	<u>(359)</u>	<u>(23)</u>	<u>930</u>	<u>-</u>	<u>(27)</u>	<u>(1,073)</u>	<u>590</u>	<u>(476)</u>	<u>1,134</u>	<u>(1,572)</u>	
除稅前虧損									<u>(100,914)</u>	<u>(761)</u>	
稅項									<u>1,340</u>	<u>(3,582)</u>	
除稅後虧損									<u>(99,574)</u>	<u>(4,343)</u>	

按地區市場劃分

	按地區市場劃分之收入		應佔經營(虧損)溢利				
	截至五月三十一日		截至五月三十一日				
	止六個月		止六個月				
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年			
港幣千元		港幣千元		港幣千元		港幣千元	
香港	111,902	16,514	(9,031)	1,008			
中華人民共和國 (「中國」) 其他地區	<u>10,392</u>	<u>8,426</u>	<u>6,554</u>	<u>6,887</u>			
	<u>122,294</u>	<u>24,940</u>	<u>(2,477)</u>	<u>7,895</u>			
未分攤之公司開支			<u>(7,387)</u>	<u>(6,333)</u>			
經營(虧損)溢利			<u>(9,864)</u>	<u>1,562</u>			

4. 僱員開支及折舊

	截至五月三十一日 止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
僱員開支		
— 銷售及市場推廣開支	(34)	(130)
— 行政開支	(1,976)	(2,434)
— 董事酬金	(471)	(402)
	<u>(2,481)</u>	<u>(2,966)</u>
折舊		
— 銷售及市場推廣開支	—	(48)
— 行政開支	(63)	(22)
	<u>(63)</u>	<u>(70)</u>

5. 其他經營開支

	截至五月三十一日 止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
應收款項準備	(1,622)	(4,870)
有關訴訟之法律費用	(3,898)	(1,846)
出售投資物業之虧損	(73)	—
	<u>(5,593)</u>	<u>(6,716)</u>

6. 投資（虧損）收入

	截至五月三十一日 止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
持有其他投資之未變現（虧損）盈利	(806)	1,408
利息收入	805	1,509
股息收入—非上市投資	—	1,006
	<u>(1)</u>	<u>3,923</u>

7. 其他虧損

	截至五月三十一日 止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
聯營公司權益虧損		
－ 聯營公司欠款	<u>(87,788)</u>	<u>(3,869)</u>

8. 稅項

	截至五月三十一日 止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重列)

稅項撥回(支出)包括:

遞延稅項	<u>(490)</u>	<u>(2,696)</u>
本期稅項		
本公司及附屬公司		
－ 香港		
本期間	(578)	(796)
過往年度超額撥備	<u>2,542</u>	<u>5</u>
	1,964	(791)
－ 香港以外地區	<u>(93)</u>	<u>—</u>
	<u>1,871</u>	<u>(791)</u>
聯營公司		
－ 香港	(103)	(80)
－ 香港以外地區	<u>62</u>	<u>(15)</u>
	<u>(41)</u>	<u>(95)</u>
	<u>1,340</u>	<u>(3,582)</u>

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利按稅率17.5%（截至二零零二年五月三十一日止六個月：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。

遞延稅項乃按於清付負債或變賣資產時預期適用之稅率計算。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃按期內虧損轉入儲備港幣95,674,000元（截至二零零二年五月三十一日止六個月（重列）：港幣3,625,000元）及期內已發行普通股959,899,416股（二零零二年五月三十一日：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（二零零二年：無）。

業務回顧

截至二零零三年五月三十一日止六個月源自化粧品銷售、物業租賃及物業銷售之營業額為港幣122,300,000元，較上年同期增加391.2%。營業額增加主要由於物業銷售，包括元朗逸翠軒單位售出超過90%及香港仔田灣畔若干單位。銷售所得款項總額達港幣104,900,000元。截至二零零三年五月三十一日止六個月之總租金收入錄得港幣15,000,000元，分別包括來自投資物業及持作出售物業港幣13,900,000元及港幣1,100,000元。租金收入主要源自香港仔興偉中心及上海百富勤廣場，佔總租金收入80%以上。爆發嚴重急性呼吸系統綜合症（非典型肺炎）期間，化粧品銷售由去年同期之港幣3,100,000元下跌22.6%至港幣2,400,000元。

儘管營業額增加，本集團仍錄得經營虧損港幣9,900,000元，而去年同期之經營溢利則為港幣1,600,000元，經營虧損主要由於期內物業銷售虧損達港幣12,300,000元所致。截至二零零三年五月三十一日止六個月之其他收入減少至港幣3,100,000元，減幅為港幣2,000,000元。

截至二零零三年五月三十一日止六個月，本集團錄得利息收入港幣800,000元及證券投資虧損港幣800,000元。去年同期，利息收入為港幣1,500,000元，證券投資溢利為港幣1,400,000元，而股息則為港幣1,000,000元。

截至二零零三年五月三十一日止六個月，本集團確認聯營公司欠款虧損達港幣87,800,000元，去年同期則為港幣3,900,000元。虧損主要由於撇銷聯營公司所持之太原街／灣仔道重建項目而確認之虧損所致。

資產淨值

於二零零三年五月三十一日，本集團總資產淨值為港幣1,261,800,000元，較二零零二年十一月三十日之港幣1,357,600,000元（重列）減少港幣95,800,000元或7.1%。每股總資產淨值為港幣1.31元（二零零二年十一月三十日（重列）：港幣1.41元），總資產淨值之減少主要反映截至二零零三年五月三十一日止六個月港幣95,700,000元之虧損。

債務及資本與負債比率

於二零零三年五月三十一日，本集團之銀行及其他借貸增至港幣441,500,000元（二零零二年十一月三十日：港幣327,900,000元），其中港幣51,100,000元須於一年內償還，而港幣390,400,000元須於一年後償還。該等借貸中有港幣269,700,000元為有抵押借貸，餘下港幣171,800,000元為無抵押借貸。銀行結存及現金為港幣23,600,000元（二零零二年十一月三十日：港幣14,400,000元），因此借貸淨額為港幣417,900,000元（二零零二年十一月三十日：港幣313,500,000元）。

負債總額對權益比率為35%（二零零二年十一月三十日（重列）：24.2%），即以銀行及其他借貸對比總資產淨值港幣1,261,800,000元（二零零二年十一月三十日（重列）：港幣1,357,600,000元）。負債淨額對權益比率為33.1%（二零零二年十一月三十日（重列）：23.1%），即借貸淨額對比總資產淨值之比率。債務增加主要是為日後發展項目增加借貸所致。

於二零零三年五月三十一日，本集團之借貸均以港元為面值，息率參考最優惠利率及香港銀行同業拆息計算。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

本集團絕大部分收入以港幣或美元計值，以人民幣計值之收入淨額極少，並無就港幣以外資產或投資進行對沖。

資產之抵押

於二零零三年五月三十一日，本集團已抵押賬面總值港幣963,400,000元（二零零二年十一月三十日：港幣1,018,600,000元）之投資物業及持作發展物業，作為本集團之一般銀行融資之擔保。於二零零三年五月三十一日，本集團就給予一聯營公司及一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60,600,000元（二零零二年十一月三十日：港幣62,300,000元）。

財務及利息收入／開支

截至二零零三年五月三十一日止六個月之利息收入減少46.7%至港幣800,000元，去年同期則為港幣1,500,000元，此乃主要由於所賺取之銀行利息收入減少所致。截至二零零三年五月三十一日止六個月撥作資本之利息為港幣2,100,000元，去年同期則為港幣400,000元。於收益表扣除之利息開支由去年同期港幣800,000元增加至港幣4,400,000元。本集團

因此於截至二零零三年五月三十一日止六個月錄得利息開支淨額港幣3,600,000元，而去年同期之利息收入淨額為港幣700,000元。

薪酬政策

於回顧期內，本集團共聘用17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二零零三年十一月三十日止年度之年報內披露。

物業

香港

儘管回顧期內爆發非典型肺炎，本集團仍於住宅物業市場取得令人鼓舞的銷售業績。於二零零三年五月三十一日，本集團售出元朗**逸翠軒** 60個單位及54個停車位，尚餘4個單位及42個停車位仍未售出，該項目帶來銷售所得款額達港幣96,700,000元。截至二零零三年五月三十一日止六個月，香港仔**田灣畔**之銷情理想，錄得港幣8,200,000元收入，尚餘3個住宅單位仍未售出。

寫字樓需求仍然疲弱。然而，本集團仍能於一月售出尖沙咀**星光行** 14,087平方呎寫字樓，獲得銷售所得款額港幣22,500,000元。

期內市況依然呆滯，本集團仍喜獲工業物業租金收入的溫和增長。香港仔**興偉中心**之總租金收入較去年同期增加7.5%。

本集團於荃灣**楊屋道**的960個服務式住宅單位之全資重建項目之地基工程正在進行中，預期於二零零三年第三季竣工。整個發展項目預計將於二零零五年最後一季完成。

於二零零三年三月，本集團購入上水**丈量約份第100號**地段第1861號之地皮。該土地將發展為包括78幢複式住宅別墅，總樓面面積約153,860平方呎，於二零零三年五月已獲得總綱發展藍圖及建築圖則之批文。建築工程計劃於二零零三年第三季動工。預期該項目將於二零零四年最後一季完成。

至於與市區重建局攜手合營之**太原街／灣仔道**重建項目，第一期工地甲的地庫工程正在進行中，本集團於該項目持有25%權益。預期該地庫工程將於二零零三年十一月竣工，上層建築工程將於二零零三年十二月展開。第一期工地乙的上層建築工程則已於二零零三年八月動工。第一期工地甲將包括兩幢大樓共480個住宅單位，工地乙則包括一幢大樓共172個住宅單位。第一期計劃於二零零五年中落成。於二零零三年三月與地政總署達成協議後，土地批授文件已於二零零三年六月簽訂。第二期將為高層寫字樓大廈，預計於二零零八年落成。

中國大陸

上海百富勤廣場（90.3%權益）繼續為本集團帶來穩定的經常性收入。該幢樓高23層寫字樓／購物商場坐落於上海最著名商業區之一淮海中路，包括寫字樓樓面面積15,330平方米、商場樓面面積6,815平方米及72個停車位，總樓面面積為24,812平方米。總樓面面積當中，313平方米的寫字樓已售出。於二零零三年六月，寫字樓及商場佔用率分別提高至95%及93%，情況令人欣喜。

就投資武漢碩湖苑項目（75%權益）引起之糾紛而言，本集團因不服中國最高人民法院（「最高法院」）於一九九八年五月二十八日之裁決而申請重審，並已分別於二零零二年五月二十三日及六月十四日進行兩次聆訊。本集團正待最高法院作出重審裁決。

亞洲地區

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

化粧品

由於非典型肺炎的爆發，營商環境變得困難，本集團於回顧之六個月期間銷售營業額較去年同期下跌22.6%。

銷售的減少主要由於出口銷售下跌約55%所致。透過四月進行的季節性推廣活動，本地批發成績令人滿意。本集團於商舖的銷售較去年減少38%，惟二零零三年五月的銷售較同年四月增加18%。本集團的共同努力令銷售得到改善，反映自非典型肺炎疫情受控後銷情逐漸復甦。

本集團由六月起進行一系列宣傳活動，如於地鐵站及雜誌推出廣告。本集團正計劃推出全新衛浴產品。於未來數個月，本集團目標為增設更多銷售點，為顧客提供更佳服務，並刺激銷量。多間百貨公司已加入成為本集團的新銷售門市。二零零三年七月，元朗新店及尖沙咀推廣櫃位已開始營業。長遠而言，本集團計劃拓展切合顧客需要的全新護膚品系列，以迎合顧客殷切需求。

展望

於二零零三年六月簽訂的內地與香港關於建立更緊密經貿關係安排，將便利香港與內地之貿易及投資活動。本集團預期，更緊密經貿關係安排將加快香港經濟復甦步伐，本集團可於短期內受惠。展望將來，本集團將繼續專注完成現有的發展項目，為未來發展及投資鞏固實力。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二零零三年五月三十一日止六個月內，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

本人謹藉此機會對期內股東的鼎力支持與董事會全人及全體員工竭誠努力工作表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

香港，二零零三年八月十八日

備註：所有根據上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定提供之資料將會在適當時候在香港聯合交易所有限公司網頁公布。

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

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」