



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
中期報告

目錄

獨立審閱報告	一
業績	
簡明綜合收益表	二
簡明綜合資產負債表	三
簡明綜合股本變動報表	四
簡明綜合現金流量表	五
簡明財務報表附註	六
中期股息	十四
業務回顧	十四
展望	十八
董事權益	十九
主要股東權益	二十
聯屬公司	二十一
購入、出售或贖回上市證券	二十二
最佳應用守則	二十二
致謝	二十二

獨立審閱報告

致**THE KWONG SANG HONG INTERNATIONAL LIMITED**董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已遵照The Kwong Sang Hong International Limited之指示審閱第二頁至十三頁所載之中期財務報告。

董事及核數師之個別責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定上市公司須按照由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」及其有關條文編製中期財務報告。中期財務報告乃由董事負責,並已由董事批准通過。

本核數師之責任是根據審閱工作之結果,就中期財務報告作出獨立結論,並根據協定之受聘條款,僅向閣下(作為一個團體)匯報有關結論,有關結論並不作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士承擔任何責任。

審閱工作

本核數師乃按照香港會計師公會頒布之核數準則第700條「受聘審閱中期財務報告」進行是次審閱工作。審閱工作之範圍主要包括向集團管理層作出查詢及運用分析性程序對中期財務報告作出分析,並據此評估會計政策及呈列方式有否貫徹地應用或有所披露。審閱工作並不包括審核程序(如測試內部監控系統及核證資產、負債及交易)。由於審閱之範圍遠較審核小,所給予之確定程度也較審核為低。因此,本核數師對中期財務報告不發表審核意見。

審閱結論

根據這項不構成審核的審閱工作,據本核數師所知,截至二零零三年五月三十一日止六個月之中期財務報告毋需作出任何重大修訂。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港,二零零三年八月十八日

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:

簡明綜合收益表

截至二零零三年五月三十一日止六個月

	截至五月三十一日止 六個月	
	二零零三年 港幣千元 (未經審核)	二零零二年 港幣千元 (未經審核) (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 (附註6)	(4,395)	(805)
投資 (虧損) 收入 (附註7)	(1)	3,923
其他虧損 (附註8)	(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9)	1,340	(3,582)
除稅後虧損	(99,574)	(4,343)
少數股東權益	3,900	718
虧損轉入儲備	(95,674)	(3,625)
每股虧損 (附註10)		
基本	(9.97) 仙	(0.38) 仙
每股中期股息	—	—

簡明綜合資產負債表
於二零零三年五月三十一日

	二零零三年 五月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零零二年 十一月三十日 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產		
投資物業	454,800	477,300
廠房及設備	1,183	383
持作發展之物業	149,135	149,000
負值商譽	(2,391)	(2,459)
聯營公司權益	101,327	162,817
證券投資	12,649	13,455
接受投資公司欠款	105,692	105,692
少數股東欠款	698	698
應收貸款 - 一年後到期	28,381	18,549
遞延稅項資產	3,546	1,636
	855,020	927,071
流動資產		
持作發展之物業	970,654	898,843
持作出售物業	61,006	62,943
存貨	1,235	1,218
應收貸款 - 一年內到期	8,396	9,170
應收賬項、按金及預付款項 (附註11)	13,557	8,018
存放於律師信託人賬戶之現金	15,898	414
銀行結存及現金	23,621	14,357
	1,094,367	994,963
流動負債		
出售物業已收取訂金	4,898	6,863
應付賬項、已收租務按金及應計費用 (附註12)	62,434	47,429
稅項負債	2,863	4,708
借貸 - 一年內到期	51,136	97,192
撥備 (附註16)	13,354	13,354
	134,685	169,546
流動資產淨額	959,682	825,417
	1,814,702	1,752,488
資本及儲備		
股本 (附註13)	383,960	383,960
儲備	877,842	973,603
	1,261,802	1,357,563
少數股東權益	(9,421)	(5,521)
非流動負債		
來自最終控股公司之貸款	170,700	30,395
欠少數股東款項	146,772	147,999
欠聯營公司款項	1,344	280
借貸 - 一年後到期	219,662	200,329
遞延稅項負債	23,843	21,443
	562,321	400,446
	1,814,702	1,752,488

簡明綜合股本變動報表
截至二零零三年五月三十一日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計溢利 (虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零一年十二月一日						
— 原先呈列	383,960	681,650	437,153	2,631	137,931	1,643,325
— 上年度調整	—	—	—	—	(28,494)	(28,494)
— 重列	383,960	681,650	437,153	2,631	109,437	1,614,831
匯兌調整：扣除少數股東權益	—	—	—	(52)	—	(52)
期內分攤聯營公司儲備變動	—	—	—	(589)	—	(589)
未於收益表確認之虧損淨額	—	—	—	(641)	—	(641)
期內虧損 (重列)	—	—	—	—	(3,625)	(3,625)
於二零零二年五月三十一日						
— 重列	383,960	681,650	437,153	1,990	105,812	1,610,565
匯兌調整：扣除少數股東權益	—	—	—	(41)	—	(41)
期內分攤聯營公司儲備變動	—	—	—	(279)	—	(279)
未於收益表確認之虧損淨額	—	—	—	(320)	—	(320)
期內虧損 (重列)	—	—	—	—	(252,682)	(252,682)
於二零零二年十一月三十日						
— 原先呈列					(127,063)	1,377,370
— 上年度調整					(19,807)	(19,807)
— 重列	383,960	681,650	437,153	1,670	(146,870)	1,357,563
匯兌調整：扣除少數股東權益	—	—	—	(14)	—	(14)
期內分攤聯營公司儲備變動	—	—	—	(73)	—	(73)
未於收益表確認之虧損淨額	—	—	—	(87)	—	(87)
期內虧損	—	—	—	—	(95,674)	(95,674)
於二零零三年五月三十一日	383,960	681,650	437,153	1,583	(242,544)	1,261,802

簡明綜合現金流量表
截至二零零三年五月三十一日止六個月

	截至五月三十一日止 六個月	
	二零零三年 港幣千元 (未經審核)	二零零二年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	57,606	4,242
投資活動所用現金淨額	(155,287)	(2,441)
融資活動所得(所用)現金淨額	117,480	(44,841)
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	19,799	(43,040)
期初現金及現金等值項目	(38,806)	83,816
匯率變動之影響	(14)	(58)
期末現金及現金等值項目	(19,021)	40,718
現金及現金等值項目之結存分析		
銀行結存及現金	23,621	40,718
銀行透支	(42,642)	—
	(19,021)	40,718

簡明財務報表附註

截至二零零三年五月三十一日止六個月

1. 呈報基準及比較數字

簡明財務報表已按照香港會計師公會頒布之會計實務準則第25條「中期財務報告」及上市規則附錄16之適用披露規定編製。

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（二零零一年十二月一日：累計溢利減少港幣28,494,000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	
	截至五月三十一日止		截至五月三十一日止		截至五月三十一日止		截至五月三十一日止		截至五月三十一日止	
	六個月		六個月		六個月		六個月		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	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>105,963</u>	9,183	<u>13,929</u>	12,629	<u>2,402</u>	3,128	-	-	<u>122,294</u>	24,940
分類業績	<u>(12,235)</u>	(2,578)	<u>8,764</u>	9,746	<u>994</u>	727	-	-	<u>(2,477)</u>	7,895
未分攤之公司開支									<u>(7,387)</u>	(6,333)
經營(虧損)溢利									<u>(9,864)</u>	1,562
財務費用									<u>(4,395)</u>	(805)
投資(虧損)收入									<u>(1)</u>	3,923
其他虧損	<u>(87,237)</u>	(3,868)	<u>(551)</u>	-	-	-	-	(1)	<u>(87,788)</u>	(3,869)
分攤聯營公司業績	<u>(359)</u>	(23)	<u>930</u>	-	<u>(27)</u>	(1,073)	<u>590</u>	(476)	<u>1,134</u>	(1,572)
除稅前虧損									<u>(100,914)</u>	(761)
稅項									<u>1,340</u>	(3,582)
除稅後虧損									<u>(99,574)</u>	(4,343)

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	
	截至五月三十一日止		截至五月三十一日止	
	六個月		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	<u>111,902</u>	16,514	<u>(9,031)</u>	1,008
中華人民共和國 (「中國」)其他地區	<u>10,392</u>	8,426	<u>6,554</u>	6,887
	<u>122,294</u>	24,940	<u>(2,477)</u>	7,895
未分攤之公司開支			<u>(7,387)</u>	(6,333)
經營(虧損)溢利			<u>(9,864)</u>	1,562

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. 財務費用

	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
利息：		
— 銀行貸款、透支及其他借貸		
— 須於五年內悉數償還	(6,460)	(1,233)
減：撥充資本金額	2,065	428
	<u>(4,395)</u>	<u>(805)</u>

7. 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>

8. 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>

期內確認之虧損主要就撤銷聯營公司所持一項重建項目確認之虧損。

9. 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	2,542	5
	<u>1,964</u>	<u>(791)</u>
— 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	62	(15)
	<u>(41)</u>	<u>(95)</u>
	<u>1,340</u>	<u>(3,582)</u>

9. 稅項 – 續

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。

10. 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。

11. 應收賬項、按金及預付款項

本集團訂立授信政策, 給予符合信貸評估之貿易客戶平均信用期限為三十至九十日。應收賬項、按金及預付款項中之應收貿易賬項為港幣7,747,000元 (二零零二年十一月三十日: 港幣1,137,000元)。

應收貿易賬項之賬齡分析如下:

	二零零三年 五月三十一日 港幣千元	二零零二年 十一月三十日 港幣千元
零至三十日	7,302	905
三十一日至九十日	236	162
九十日以上	209	70
	<u>7,747</u>	<u>1,137</u>

12. 應付賬項、已收租務按金及應計費用

應付賬項、已收租務按金及應計費用中之應付貿易賬項為港幣211,000元 (二零零二年十一月三十日: 港幣509,000元)。

應付貿易賬項之賬齡分析如下:

	二零零三年 五月三十一日 港幣千元	二零零二年 十一月三十日 港幣千元
零至九十日	<u>211</u>	<u>509</u>

13. 股本

	股數	股本 港幣千元
每股面值港幣0.40元之普通股		
法定股本：		
於二零零一年十二月一日、 二零零二年十一月三十日及 二零零三年五月三十一日	<u>3,000,000,000</u>	<u>1,200,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零一年十二月一日、 二零零二年十一月三十日及 二零零三年五月三十一日	<u>959,899,416</u>	<u>383,960</u>

14. 承擔及或然負債

於結算日，本集團有以下未於財務報表撥備之承擔及或然負債：

	二零零三年 五月三十一日 港幣千元	二零零二年 十一月三十日 港幣千元
(a) 已訂約但未撥備承擔之建築成本 及建築師費用	<u>48,687</u>	<u>85,613</u>
(b) 給予一聯營公司及一接受投資公司 獲批一般信貸而向銀行及金融機構 提供之擔保	<u>60,550</u>	<u>62,305</u>

15. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士訂有或訂立以下交易：

	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
已付／應付最終控股公司之利息	<u>2,565</u>	—
已收／應收聯營公司之利息	<u>28</u>	<u>31</u>

15. 關連人士交易－續

Chinese Estates Holdings Limited (「華人置業」) 之全資附屬公司華人置業有限公司 (「華置」) 為本集團提供若干行政服務，而有關行政部門就所產生費用之適當部分收取之管理費為港幣24,000元 (截至二零零二年五月三十一日止六個月：港幣24,000元)。

本公司之附屬公司上海金海大廈有限公司按租約向華人置業之全資附屬公司Evergo Holdings (China) Company Limited 租出中國上海市百富勤廣場地下一層03室，租期由二零零一年七月一日起至二零零三年六月三十日止兩年，月租為702美元。

本公司之全資附屬公司廣生堂有限公司 (「廣生堂」) 與華人置業之全資附屬公司Hillsborough Holdings Limited (「Hillsborough」) 訂立租用證協議，據此，Hillsborough同意向廣生堂租出香港銅鑼灣香港大廈銅鑼灣地帶閣樓3號舖，租期由二零零二年九月二十七日開始，月租為商舖總收入之35%。該租用證按月訂立，並將於每月自動續約，直至任何一方於任何時間向另一方發出一個月事先通知以終止該租用證為止。

本公司擁有80%權益之附屬公司Polyco Development Limited按租約向華置租出香港新界屯門廣建貿易中心18至20樓01至08號單位，租期由二零零二年六月一日起至二零零四年五月三十一日止兩年，月租及管理費分別為港幣27,684元及港幣32,094元。

華置按分租協議向本公司之全資附屬公司廣生行有限公司分租香港灣仔美國萬通大廈1樓102室，租期由二零零二年三月一日起至二零零四年二月二十九日止兩年，月租為港幣16,000元。

16. 訴訟

中國合營夥伴已對本集團採取法律行動。於一九九六年五月十七日，湖北省高級人民法院（「湖北法院」）就武漢市碩湖苑之前合營發展項目（「該發展項目」）而對本集團作出有利於該中國合營夥伴之判決。該項判決實際上令該發展項目之合營發展協議失效，本集團已就該項判決提出上訴。中國最高人民法院（「最高法院」）於一九九八年五月二十八日駁回本集團之上訴，但削減湖北法院於一九九六年五月十七日頒布之判決款項金額。根據有關判決，本集團須支付之判決款項為港幣13,400,000元，包括未支付之合約款項、賠償、法律費用及利息支出。然而，本集團質疑有關之計算方法，並提出上訴，以獲重審。有關上訴已獲接納，並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。

根據法律意見，於一九九八年已作出合共港幣64,800,000元之撥備，其中港幣51,400,000元乃就所付投資費用作出撥備。餘下港幣13,400,000元乃就賠償、法律費用及截至一九九八年之利息支出作出撥備。董事相信，於現階段毋須再作出額外撥備。

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，較去年同期增加391.2%。營業額增加主要由於物業銷售，包括出售元朗逸翠軒超過90%單位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。由於爆發嚴重急性呼吸系統綜合症（非典型肺炎），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。虧損主要由於撤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）之比率。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乃以港幣或美元為面值，以人民幣為面值之收入淨額極少。本集團並無就非港幣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獲批一般信貸而向銀行及金融機構提供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，利息收入減少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充資本之利息為港幣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。

薪酬政策及購股權計劃

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。

董事權益

於二零零三年五月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，按本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所者如下：

本公司

董事姓名	普通股數目	身分及 權益性質	已發行 股本百分比
劉鑾雄先生	586,672,047	公司權益 (附註)	61.12%

附註：上述所有權益均為好倉。由於劉鑾雄先生被視為擁有華人置業已發行股本之63.30%權益，故根據證券及期貨條例之規定，彼被視為擁有上述本公司股份之權益，其中513,746,047股由Power Jade Capital Limited（公司原名：Power Jade Limited，為由華人置業間接持有50%權益之公司）持有，72,926,000股股份由華人置業之全資附屬公司福程投資有限公司持有。

除上文所披露者外，於二零零三年五月三十一日，本公司其他董事或主要行政人員概無擁有或依據證券及期貨條例被視為擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券之權益或淡倉。

於截至二零零三年五月三十一日止六個月期間，本公司董事或主要行政人員或彼等之配偶或十八歲以下之子女概無獲授或行使任何可認購本公司或其任何相聯法團之任何證券之權利。

主要股東權益

據董事所知，於二零零三年五月三十一日，按本公司遵照證券及期貨條例第336條置存之登記冊所載，以下人士（本公司之董事或主要行政人員除外）直接或間接擁有本公司已發行股本5%或以上權益：

股東名稱／姓名	股份數目	附註	已發行股本百分比
Power Jade Capital Limited	513,746,047	1	53.52%
Gold Castle Capital Ltd.	513,746,047	1及2	53.52%
福程投資有限公司	72,926,000	1	7.60%
華人置業	586,672,047	3及6	61.12%
Global King Ltd.	586,672,047	4及6	61.12%
Credit Suisse Trust Limited 作為受託人	586,672,047	4及6	61.12%
Solar Chain Limited	513,746,047	1及2	53.52%
沈玉明女士	513,746,047	1及5	53.52%

附註：

1. 該等股份為「董事權益」一段所述之劉鑾雄先生之「公司權益」中所指之同一批股份之一部分。
2. Power Jade Capital Limited（「Power Jade」）之50%權益由Gold Castle Capital Ltd.（公司原名：Gold Castle Ltd.）擁有，其餘50%權益則由Solar Chain Limited擁有。Gold Castle Capital Ltd.及Solar Chain Limited被視為擁有由Power Jade持有的同一批513,746,047股股份之權益。
3. 香港上市公司華人置業為Gold Castle Capital Ltd.及福程投資有限公司之控股公司，該586,672,047股股份包括Gold Castle Capital Ltd.及福程投資有限公司分別為513,746,047股及72,926,000股的股份。
4. Credit Suisse Trust Limited作為受託人乃Global King Ltd.之控股公司，而Global King Ltd.有權於華人置業之股東大會上行使三分之一以上之投票權。Global King Ltd.及Credit Suisse Trust Limited作為受託人被視為擁有華人置業的同一批586,672,047股股份之權益。
5. Solar Chain Limited乃由沈玉明女士全資擁有。沈玉明女士被視為擁有Solar Chain Limited的同一批513,746,047股股份之權益。
6. 該586,672,047股股份為「董事權益」一段所述之劉鑾雄先生之「公司權益」中所指之同一批股份。

上述所有權益均為好倉。於二零零三年五月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊並無記錄任何淡倉。

聯屬公司

本集團之聯屬公司之未經審核備考合併資產負債表及其於二零零三年六月三十日(最後實際可行日期)之應佔權益為:

	合併總值 港幣百萬元	(附註1) 本集團 應佔權益 港幣百萬元
非流動資產		
投資物業及其他固定資產	380	61
持作發展之物業	399	100
聯營公司權益	5	—
應收按揭貸款	3	1
流動資產		
已付按金	59	15
其他流動資產	174	38
流動負債	(230)	(41)
流動資產淨額	3	12
非流動負債		
銀行貸款(附註2)	(466)	(109)
應付股東款項	(1,701)	(388)
應付關連公司款項	(51)	—
少數股東權益	(28)	(6)
負債淨額	<u>(1,456)</u>	<u>(329)</u>
或然負債	—	—
資本承擔	<u>116</u>	<u>29</u>

附註:

1. 已計入涉及聯屬公司權益之綜合調整,以符合本集團之會計政策。
2. 本集團就其聯營公司獲批之銀行信貸向銀行提供港幣323,300,000元之擔保。

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。

最佳應用守則

據本公司董事所知，除非執行董事因根據本公司之公司細則須於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任而無任何特定任期外，並無任何資料足以合理顯示，本公司現時或於截至二零零三年五月三十一日止六個月內任何時間，並無遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

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