

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)
(股份代號：189)

截至二零零四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」) 董事會謹此宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四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

	附註	截至五月三十一日止 六個月	
		二零零四年 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 港幣千元 (未經審核)
營業額	2	20,367	122,294
銷售成本		(7,196)	(124,130)
毛利 (毛損)		13,171	(1,836)
其他經營收入	4	6,252	3,079
銷售及市場推廣開支		(818)	(567)
行政開支		(3,612)	(4,947)
其他經營開支	6	(6,554)	(5,593)
經營溢利 (虧損)		8,439	(9,864)
財務費用	7	(2,384)	(4,395)
投資收入 (虧損)	8	2,771	(1)
其他收益 (虧損)	9	158	(87,788)
分攤聯營公司業績		(35)	1,134
除稅前溢利 (虧損)		8,949	(100,914)
稅項	10	(2,738)	1,340
除稅後溢利 (虧損)		6,211	(99,574)
少數股東權益		219	3,900
股東應佔溢利 (虧損)		6,430	(95,674)
每股盈利 (虧損)	11	0.67仙	(9.97)仙
基本			
每股中期股息		—	—

附註：

1. 呈報基準及主要會計政策

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

簡明財務報表乃按實際成本常規，並就重估若干物業及證券投資而修訂。採納之會計政策與本集團截至二零零三年十一月三十日止年度之財務報表所採納者貫徹一致。

2. 營業額

營業額乃指出售物業、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 六個月		截至五月三十一日止 六個月		截至五月三十一日止 六個月		截至五月三十一日止 六個月		截至五月三十一日止 六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類收入	<u>2,136</u>	<u>105,963</u>	<u>16,075</u>	<u>13,929</u>	<u>2,156</u>	<u>2,402</u>	—	—	<u>20,367</u>	<u>122,294</u>
分類業績	<u>(1,667)</u>	<u>(12,235)</u>	<u>13,134</u>	<u>8,764</u>	<u>584</u>	<u>994</u>	—	—	<u>12,051</u>	<u>(2,477)</u>
未分攤之公司開支									<u>(3,612)</u>	<u>(7,387)</u>
經營溢利（虧損）									8,439	(9,864)
財務費用									(2,384)	(4,395)
投資收入（虧損）									2,771	(1)
其他收益（虧損）	158	(87,237)	—	(551)	—	—	—	—	158	(87,788)
分攤聯營公司業績	(614)	(359)	—	930	(25)	(27)	604	590	(35)	1,134
除稅前溢利（虧損）									8,949	(100,914)
稅項									(2,738)	1,340
除稅後溢利（虧損）									<u>6,211</u>	<u>(99,574)</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）	
	截至五月三十一日止 六個月		截至五月三十一日止 六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港	7,232	111,902	4,560	(9,031)
中華人民共和國（「中國」）其他地區	<u>13,135</u>	<u>10,392</u>	<u>7,491</u>	<u>6,554</u>
	<u>20,367</u>	<u>122,294</u>	12,051	(2,477)
未分攤之公司開支			<u>(3,612)</u>	<u>(7,387)</u>
經營溢利（虧損）			<u>8,439</u>	<u>(9,864)</u>

4. 其他經營收入

截至五月三十一日止六個月
二零零四年
港幣千元

其他經營收入包括：

就一宗訴訟所收取之和解款項	5,000	—
沒收已收之銷售定金	<u>30</u>	<u>2,231</u>

5. 職員開支及折舊

截至五月三十一日止六個月
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

職員開支		
— 董事酬金	500	471
— 其他職員開支	1,657	1,950
— 公積金計劃供款	5	60
	<u>2,162</u>	<u>2,481</u>
折舊	<u>148</u>	<u>63</u>

6. 其他經營開支

截至五月三十一日止六個月
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

訴訟索償之撥備	3,466	—
應收貸款準備	2,371	1,622
有關訴訟之法律費用	717	3,898
出售投資物業之虧損	—	73
	<u>6,554</u>	<u>5,593</u>

7. 財務費用

截至五月三十一日止六個月
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

銀行貸款、透支及其他借貸之利息		
— 須於五年內悉數償還	3,355	6,451
— 須於五年後悉數償還	33	—
其他借貸成本	695	9
	<u>4,083</u>	<u>6,460</u>
減：撥充資本金額	<u>(1,699)</u>	<u>(2,065)</u>
	<u>2,384</u>	<u>4,395</u>

8. 投資收入（虧損）

截至五月三十一日止六個月
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

利息收入	699	805
撥回應收一間被投資公司之款項準備	2,094	—
股息收入—非上市投資	382	—
持有其他投資之未變現虧損	(404)	(806)
	<u>2,771</u>	<u>(1)</u>

9. 其他收益（虧損）

截至五月三十一日止六個月
二零零四年 二零零三年
港幣千元 港幣千元

已撥回（確認）聯營公司欠款之減值虧損	<u>158</u>	<u>(87,788)</u>
--------------------	------------	-----------------

10. 稅項

截至五月三十一日止六個月
二零零四年
港幣千元

二零零三年
港幣千元

稅項（支出）撥回包括：

本期稅項			
本公司及附屬公司			
– 香港			
本期間	(188)		(578)
過往年度	7		2,542
– 香港以外地區	(124)		(93)
	<u>(305)</u>		<u>1,871</u>
聯營公司			
– 香港	(111)		(103)
– 香港以外地區	–		62
	<u>(111)</u>		<u>(41)</u>
	<u>(416)</u>		<u>1,830</u>
遞延稅項			
本公司及附屬公司			
– 香港			
本期間	629		1,725
稅率變更之影響	–		124
– 香港以外地區	(2,951)		(2,339)
	<u>(2,322)</u>		<u>(490)</u>
	<u>(2,738)</u>		<u>1,340</u>

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利按稅率17.5%（截至二零零三年五月三十一日止六個月：17.5%）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。

遞延稅項乃按於預期償還負債或變現資產之期內所適用之稅率計算。

11. 每股基本盈利（虧損）

每股基本盈利（虧損）乃按截至二零零四年五月三十一日止六個月之股東應佔溢利港幣6,430,000元（截至二零零三年五月三十一日止六個月之股東應佔虧損為港幣95,674,000元）及整個期間內已發行普通股959,899,416股（截至二零零三年五月三十一日止六個月：959,899,416股）計算。

中期股息

董事會議決不宣派本期間任何中期股息（二零零三年：無）。

業務回顧

業績

截至二零零四年五月三十一日止六個月之股東應佔溢利為港幣6,400,000元，而上年同期則為股東應佔虧損港幣95,700,000元。截至二零零四年五月三十一日止六個月之每股盈利為港幣0.67仙，上年同期則為每股虧損港幣9.97仙。

營業額

截至二零零四年五月三十一日止六個月由化粧品銷售、物業出租及物業買賣所得之營業額為港幣20,400,000元，較上年同期減少83.3%（截至二零零三年五月三十一日止六個月：港幣122,300,000元）。此跌幅主要因物業銷售大幅減少所致。於本期間，共售出元朗逸翠軒1個單位連1個車位及屯門廣建貿易中心1個工場單位，銷售所得款項共錄得港幣1,500,000元。於上年同期，逸翠軒售出60個單位連54個車位，香港仔田灣畔售出4個單位及5個商舖，銷售所得款項為港幣104,900,000元。截至二零零四年五月三十一日止六個月之總租金收入增加港幣1,700,000元至港幣16,700,000元（截至二零零三年五月三十一日止六個月：港幣15,000,000元）。本期間投資物業及持作出售物業之租金收入分別為港幣16,100,000元及港幣600,000元，而上年同期則分別為港幣13,900,000元及港幣1,100,000元。租金收入主要來自興偉中心、深圳信興廣場及上海百富勤廣場，佔總租金收入逾90%。截至二零零四年五月三十一日止六個月之化粧品銷售減少8.3%至港幣2,200,000元（截至二零零三年五月三十一日止六個月：港幣2,400,000元）。

經營溢利（虧損）

儘管營業額下跌，本集團錄得經營溢利港幣8,400,000元，而上年同期則為經營虧損港幣9,900,000元。本集團轉虧為盈，主要因為出售物業之虧損減少。截至二零零四年五月三十一日止六個月，本集團在出售物業方面錄得虧損港幣600,000元，而上年同期則為港幣12,300,000元。此外，就一宗訴訟而收取之港幣5,000,000元和解款項已撥入本期間之經營溢利。

投資收入（虧損）

截至二零零四年五月三十一日止六個月，投資收入（主要包括股息收入、利息收入及證券投資收益）達港幣2,800,000元。投資收入主要包括股息收入港幣400,000元及撥回應收一間被投資公司之款項準備港幣2,100,000元。

其他收益（虧損）

本集團於截至二零零四年五月三十一日止六個月撥回聯營公司欠款之減值虧損港幣200,000元，而上年同期，本集團確認聯營公司欠款之減值虧損為港幣87,800,000元，此乃主要因確認一間聯營公司所持之太原街／灣仔道重建項目之減值虧損所致。

財務及利息收入／開支

截至二零零四年五月三十一日止六個月之利息收入由上年同期港幣800,000元減少至港幣700,000元，此乃因銀行利率偏低令所賺銀行利息減少所致。截至二零零四年五月三十一日止六個月撥充資本之財務費用為港幣1,700,000元，而上年同期則為港幣2,100,000元。於收益表中扣除之利息開支由上年同期之港幣4,400,000元減少至港幣2,400,000元。截至二零零四年五月三十一日止六個月，本集團因而錄得利息開支淨額港幣1,700,000元，上年同期則為港幣3,600,000元。利息開支減少主要由於新做借貸所收取之較低利息成本及於本期間持續低息之環境所致。

債務及資本與負債比率

於二零零四年五月三十一日，本集團之銀行及其他借貸增加至港幣470,000,000元（二零零三年十一月三十日：港幣409,600,000元），其中港幣16,800,000元須於一年內償還，而港幣453,200,000元則須於一年後償還。該等借貸中，港幣316,300,000元為有抵押借貸，而餘額港幣153,700,000元為無抵押借貸。銀行結存及現金為港幣14,200,000元（二零零三年十一月三十日：港幣22,000,000元），因此，借貸淨額為港幣455,800,000元（二零零三年十一月三十日：港幣387,600,000元）。

負債總額對權益比率為36.4%（二零零三年十一月三十日：31.9%），即銀行及其他借貸對比總資產淨值港幣1,289,900,000元（二零零三年十一月三十日：港幣1,283,800,000元）。負債淨額對權益比率為35.3%（二零零三年十一月三十日：30.2%），即借貸淨額對比總資產淨值之比率。負債增加主要是為發展項目增加借貸所致。

於二零零四年五月三十一日，本集團之借貸均以港元為面值，息率參考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。

本集團之收入主要以港元或美元為面值，亦有部份則以人民幣為面值。本集團並無就非港元資產或投資進行對沖。

資產抵押及或然負債

於二零零四年五月三十一日，本集團港幣400,000元（二零零三年十一月三十日：港幣300,000元）之有抵押存款及賬面總值為港幣1,029,400,000元（二零零三年十一月三十日：港幣985,500,000元）之投資物業及待售發展中物業已作為本集團一般銀行融資之抵押。於二零零四年五月三十一日，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342,300,000元（二零零三年十一月三十日：港幣344,600,000元）。

資產淨值

本集團於二零零四年五月三十一日之總資產淨值為港幣1,289,900,000元，較二零零三年十一月三十日之港幣1,283,800,000元增加港幣6,100,000元。此升幅主要反映截至二零零四年五月三十一日止六個月之溢利港幣6,400,000元。每股總資產淨值為港幣1.34元（二零零三年十一月三十日：港幣1.34元）。

薪酬政策

於回顧期間，本集團共聘用15名僱員。薪酬包括月薪及視乎僱員本身表現而派發之年終花紅。

物業

香港

期內，逸翠軒共售出1個單位連1個車位，尚餘2個單位連38個車位未出售。連同廣建貿易中心售出之1個工場單位，銷售所得款項總額為港幣1,500,000元。

本集團位於上水丈量約份第100約地段第1861號之發展項目為本集團全資擁有，將發展為78幢3層高獨立式／半獨立式住宅洋房，總樓面面積約為153,860平方呎。地基工程已完成，並正進行上蓋工程。項目預計將於二零零四年第四季完工。本集團計劃於二零零四年第四季預售該項目。

楊屋道重建項目由本集團全資擁有，其為一個樓高56層的發展項目，設有960個服務式住宅單位，另有食肆、商店、停車場及附設泳池的完善會所設施。整個發展項目的總樓面面積約為585,600平方呎。地基工程經已完成，正進行上蓋工程，項目預計於二零零五年第四季完工。本集團計劃於二零零四年第四季預售該項目。

至於與市區重建局攜手合作之太原街／灣仔道重建項目，本集團於該項目持有25%權益。第一期之地盤甲及地盤乙正進行上蓋工程。該項目第一期完工時將包括三幢多層高住宅大廈，共約652個住宅單位，而總樓面面積約為510,752平方呎。於二零零四年二月，獲准修改圖則，將第二期由寫字樓改作住宅用途。按住宅計劃，將會興建一幢約分為252個住宅單位的多層住宅大廈，總樓面面積約159,727平方呎。第一期預計於二零零五年下半年完工，並計劃於二零零四年年底前預售第一期。

來自興偉中心及廣建貿易中心之租金收入仍然穩定，截至二零零四年五月三十一日止六個月，所得租金毛額合共港幣3,400,000元（截至二零零三年五月三十一日止六個月：港幣3,700,000元）。

中國大陸

百富勤廣場（100%權益）在租金收入方面持續表現良好。該幢樓高23層寫字樓／購物商場座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。面積313平方米的寫字樓樓面已售出，該物業其餘樓面面積均作出租用途，作為本集團的長期投資項目。於二零零四年五月三十一日，寫字樓及商場出租率分別高企於99%及91%。

本集團持有信興廣場50樓100%權益。該項商用物業位於深圳其中一個貴重商業地區，總樓面面積為2,161平方米。於二零零四年五月三十一日，該物業已全部租出。

有關武漢碩湖苑（75%權益）之投資之爭議，由於本集團不服中國最高人民法院於一九九八年五月二十八日作出之裁判，已申請重審，有關申請於二零零二年三月十四日獲正式接納，並已分別於二零零二年五月二十三日及二零零二年六月十四日進行兩次聆訊。本集團現正待法院之重審裁判。

亞洲地區

本集團擁有越南胡志明市Somerset Chancellor Court 13.14%權益，該物業包括寫字樓及服務式住宅，出租情況令人滿意。

化粧品

本集團截至二零零四年五月三十一日止六個月之化粧品銷售營業額較上年同期減少8.3%。二零零四年上半年之批發客戶之需求亦減少。

全新系列之化粧品已於夏季推出市場，顧客反應令人鼓舞。護膚品系列等其他新產品將於今年秋季及冬季推出市場，給客戶更全面的產品選擇。由今年夏季開始，本集團已透過贊助電視節目及雜誌廣告進行連串的「雙妹嘜」產品之廣告宣傳活動。隨著中國大陸更多個人遊客來港，本地零售市場已復甦，本集團因而受惠。本集團將進一步增加其於黃金購物區、百貨公司及化粧品中心之銷售專櫃。除致力藉開發新產品而令收益增長外，本集團亦將繼續加強控制成本措施。

展望

本集團之物業發展項目進展良好，所有項目之預售均訂於二零零四年第四季進行。預期該等物業發展項目之銷售所得款項將為本集團帶來重大之貢獻。隨著香港及中國物業帶來穩定的經常性租金收入，本集團將得以有穩定及強勁的表現。本集團將繼續精簡運作、嚴控成本，並為日後發展緊握投資良機。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二零零四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。

公司管治

本集團截至二零零四年五月三十一日止期間之中期報告為未經審核，惟已經審核委員會及本公司之外聘核數師審閱。

整個期間內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則，惟非執行董事及獨立非執行董事並非以固定年期受聘，須根據本公司細則之規定於本公司之股東週年大會上輪值告退。

致謝

本人謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與董事會全人及全體員工為本集團作出的貢獻表示謝意。

代表董事會
主席
劉鑾鴻

香港，二零零四年八月十八日

於本公佈當日，董事會由下列董事組成：—

執行董事：
劉鑾鴻（主席）
劉鑾雄
魯連城
鄭錦標

非執行董事：
杜顯俊
劉淑嫻

獨立非執行董事：
林文彬
羅麗萍

備註：

根據於二零零四年三月三十一日前有效的上市規則附錄十六第46(1)段至第46(6)段（包括首尾兩段）（惟根據過渡安排，仍適用於涉及在二零零四年七月一日前開始的會計期間的業績公布）所規定之所有資料，將於適當時候在香港聯合交易所有限公司之網站登載。

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

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」