



**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  
中期報告

## 目錄

---

公司資料	一
獨立審閱報告	二
業績	
簡明綜合收益表	三
簡明綜合資產負債表	四
簡明綜合股本變動報表	五
簡明綜合現金流量表	六
簡明財務報表附註	七
中期股息	十三
業務回顧	十三
展望	十六
董事權益及淡倉	十六
根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉	十七
聯屬公司	十八
向其他個體提供之墊款	十九
購股權計劃	十九
購入、出售或贖回上市證券	十九
公司管治	二十
致謝	二十

## 公司資料

---

### 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

### 註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12, Bermuda

### 主要辦事處：

香港灣仔告士打道38號  
美國萬通大廈26樓

### 網址：

<http://www.kwongsanghong.com.hk>  
<http://www.ksh.com.hk>



德勤·關黃陳方會計師行  
香港  
中環干諾道中111號  
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
26/F Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

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之指示審閱第三頁至第十二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，僅向整體之股東呈報有關結論，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，截至二零零四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，二零零四年八月十八日

## 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

截至二零零四年五月三十一日止六個月

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

簡明綜合資產負債表  
於二零零四年五月三十一日

	附註	二零零四年 五月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 十一月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	12	499,900	499,900
其他固定資產		1,101	1,237
持作發展之物業		149,153	149,148
聯營公司權益		42,495	43,102
證券投資		7,080	7,485
接受投資公司欠款		113,115	110,925
少數股東欠款		170	170
應收貸款－一年後到期		23,339	27,369
遞延稅項資產		4,770	4,290
		<b>841,123</b>	843,626
流動資產			
待售發展中物業		1,084,758	1,002,862
持作出售物業		47,744	49,728
存貨		1,752	1,256
應收貸款－一年內到期		8,461	8,208
應收賬項、按金及預付款項	13	5,769	4,725
存放於律師信託人賬戶之現金		416	438
抵押存款		437	335
銀行結存及現金		14,215	22,005
		<b>1,163,552</b>	1,089,557
流動負債			
應付賬項、已收按金及應計費用	14	69,328	70,785
稅項負債		2,798	2,270
借貸－一年內到期	15	16,778	17,492
撥備	19	16,820	13,354
		<b>105,724</b>	103,901
流動資產淨額		<b>1,057,828</b>	985,656
		<b>1,898,951</b>	1,829,282
資本及儲備			
股本	16	383,960	383,960
儲備		905,921	899,816
		<b>1,289,881</b>	1,283,776
少數股東權益		<b>(35,184)</b>	(34,965)
非流動負債			
來自最終控股公司之貸款		152,650	152,650
欠少數股東款項		146,091	146,200
借貸－一年後到期	15	300,555	239,465
遞延稅項負債		44,958	42,156
		<b>644,254</b>	580,471
		<b>1,898,951</b>	1,829,282

簡明綜合股本變動報表  
截至二零零四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	滙兌儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零二年十二月一日	383,960	681,650	437,153	1,670	(146,870)	1,357,563
滙兌調整，扣除少數股東權益 期內分攤聯營公司儲備變動	—	—	—	(14)	—	(14)
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
出售一間聯營公司時撥入收益表 之滙兌	—	—	—	159	—	159
滙兌調整，扣除少數股東權益 期內分攤聯營公司儲備變動	—	—	—	256	—	256
未於收益表確認之虧損淨額	—	—	—	(247)	—	(247)
期內溢利	—	—	—	—	22,062	22,062
於二零零三年十一月三十日	383,960	681,650	437,153	1,495	(220,482)	1,283,776
滙兌調整 期內分攤聯營公司儲備變動	—	—	—	(327)	—	(327)
未於收益表確認之虧損淨額	—	—	—	2	—	2
期內溢利	—	—	—	(325)	—	(325)
期內溢利	—	—	—	—	6,430	6,430
於二零零四年五月三十一日	<b>383,960</b>	<b>681,650</b>	<b>437,153</b>	<b>1,170</b>	<b>(214,052)</b>	<b>1,289,881</b>

簡明綜合現金流量表  
截至二零零四年五月三十一日止六個月

	截至五月三十一日止 六個月	
	二零零四年 港幣千元 (未經審核)	二零零三年 港幣千元 (未經審核)
經營業務(所用)所得現金淨額	<b>(68,915)</b>	57,606
投資業務所得(所用)現金淨額	<b>3,061</b>	(155,287)
融資業務所得現金淨額	<b>58,557</b>	117,480
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	<b>(7,297)</b>	19,799
於期初之現金及現金等值項目	<b>22,005</b>	(38,806)
匯率變動之影響	<b>(493)</b>	(14)
於期末之現金及現金等值項目	<b>14,215</b>	(19,021)
現金及現金等值項目之結存分析		
銀行結存及現金	<b>14,215</b>	23,621
銀行透支	—	(42,642)
	<b>14,215</b>	(19,021)

## 簡明財務報表附註

截至二零零四年五月三十一日止六個月

### 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布之會計實務準則第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
分類營業額	<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)									<u>8,439</u>	<u>(9,864)</u>
財務費用									<u>(2,384)</u>	<u>(4,395)</u>
投資收入(虧損)									<u>2,771</u>	<u>(1)</u>
其他收益(虧損)	<u>158</u>	<u>(87,237)</u>	-	<u>(551)</u>	-	-	-	-	<u>158</u>	<u>(87,788)</u>
分攤聯營公司業績	<u>(614)</u>	<u>(359)</u>	-	<u>930</u>	<u>(25)</u>	<u>(27)</u>	<u>604</u>	<u>590</u>	<u>(35)</u>	<u>1,134</u>
除稅前溢利(虧損)									<u>8,949</u>	<u>(100,914)</u>
稅項									<u>(2,738)</u>	<u>1,340</u>
除稅後溢利(虧損)									<u>6,211</u>	<u>(99,574)</u>

按地區市場劃分

	按地區市場劃分之營業額 截至五月三十一日止 六個月		應佔經營溢利(虧損) 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	<u>7,232</u>	<u>111,902</u>	<u>4,560</u>
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>	<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)			<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	二零零三年 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 港幣千元	二零零三年 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 港幣千元	二零零三年 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 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行借貸、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 港幣千元	二零零三年 港幣千元
撥回應收—接受投資公司之款項準備	2,094	—
利息收入	699	805
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 港幣千元	二零零三年 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)
過往期間	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>

## 10. 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。

## 12. 投資物業

董事認為本集團之投資物業於二零零四年五月三十一日之面值, 與二零零三年十一月三十日之重估金額並無重大分別。因此, 於本期間並無確認重估盈餘或虧損。

## 13. 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1,161,000元 (二零零三年十一月三十日: 港幣1,054,000元)。

應收貿易賬項之賬齡分析如下:

	二零零四年 五月三十一日 港幣千元	二零零三年 十一月三十日 港幣千元
零至三十日	596	498
三十一日至九十日	151	226
九十日以上	414	330
	<u>1,161</u>	<u>1,054</u>

## 14. 應付賬項、已收按金及應計費用

應付賬項、已收按金及應計費用中之應付貿易賬項為港幣173,000元 (二零零三年十一月三十日: 港幣117,000元)。

應付貿易賬項之賬齡分析如下:

	二零零四年 五月三十一日 港幣千元	二零零三年 十一月三十日 港幣千元
零至九十日	<u>173</u>	<u>117</u>

## 15. 借貸

	二零零四年 五月三十一日 港幣千元	二零零三年 十一月三十日 港幣千元
銀行借貸	316,241	255,865
其他借貸	1,092	1,092
	<b>317,333</b>	256,957
減：於一年內到期並列作流動負債之金額	<b>(16,778)</b>	(17,492)
於一年後到期之金額	<b>300,555</b>	239,465

## 16. 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： 於二零零二年十二月一日、二零零三年十一月三十日及 二零零四年五月三十一日	3,000,000,000	1,200,000
已發行及繳足股本： 於二零零二年十二月一日、二零零三年十一月三十日及 二零零四年五月三十一日	959,899,416	383,960

## 17. 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：

	二零零四年 五月三十一日 港幣千元	二零零三年 十一月三十日 港幣千元
(a) 有關發展物業已訂約但未撥備之承擔	629,588	703,537
(b) 給予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	342,349	344,595

## 18. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士訂立以下交易：

	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
已付／應付最終控股公司之利息	2,181	2,565
應收一聯營公司之利息	27	28

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，而本期內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 (截至二零零三年五月三十一日止六個月：港幣24,000元)。

## 18. 關連人士交易 (續)

本公司之全資附屬公司上海金海大廈有限公司(「上海金海」)與華人置業之全資附屬公司Evergo Holdings (China) Company Limited(「Evergo BVI」)訂立租約,根據該租約上海金海同意將中國上海市百富勤廣場地下一層03室租予Evergo BVI,租期由二零零三年七月一日起至二零零五年六月三十日止為期兩年,月租為502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,根據該租用證協議,Hillsborough同意將香港銅鑼灣香港大廈銅鑼灣地帶閣樓3號商舖租予廣生堂,租期由二零零二年九月二十七日開始,月租為該商舖每月總收入之35%。該租用證按月訂立,並將於每月自動更新,直至任何一方於任何時間向另一方發出一個月事先通知終止該租用證為止。

廣生堂與華人置業擁有57.56%權益之附屬公司東帝有限公司(「東帝」)訂立租用證協議,根據該租用證協議,東帝同意將香港新界元朗金豪大廈元朗新地帶1樓147號商舖租予廣生堂,租期由二零零三年七月二十三日開始,月租為該商舖每月總收入之10%。該租用證協議已於二零零四年五月三十一日終止。

廣生堂亦與華人置業之全資附屬公司進東有限公司(現為Chinese Estates (Tung Ying Building) Limited)(「CETY」)訂立租用證協議,根據該租用證協議,CETY同意將香港九龍尖沙咀東英大廈地下低層一推銷範圍租予廣生堂,租期由二零零四年二月一日開始,月租為推銷攤位每月總收入之20%。該租用證按月訂立,並將於每月自動更新,直至任何一方於任何時間向另一方發出七日事先通知終止該租用證為止。

本公司之全資附屬公司廣生行有限公司(「廣生行」)與華置訂立分租協議,根據該分租協議,華置同意將香港灣仔美國萬通大廈1樓102室分租予廣生行,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為期兩年,月租為港幣16,000元。

本公司之全資附屬公司廣生行物業代理有限公司(「廣生行物業代理」)與華置訂立分租協議,根據該分租協議,華置同意將香港灣仔美國萬通大廈1樓102室分租予廣生行物業代理,租期由二零零四年三月一日起至二零零六年二月二十八日止為期兩年,月租為港幣10,312元。

本公司擁有80%權益之附屬公司Polyco Development Limited(「Polyco」)與華置訂立租約,根據該租約,Polyco同意將香港新界屯門廣建貿易中心18至20樓第1至第8號工場單位租予華置,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為期兩年,月租及管理費分別為港幣27,684元及港幣32,094元。

## 19. 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」)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,但亦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。然而,本集團質疑有關計算方法,並已提出上訴以獲重審。有關上訴已於二零零二年三月十四日獲正式接納,並於二零零二年五月二十三日及二零零二年六月十四日兩度進行聆訊。本集團現仍待最高法院作出重審判決。

因上述事宜,本集團已作出合共港幣68,200,000元(二零零三年十一月三十日:港幣64,800,000元)之撥備,其中港幣51,400,000元(二零零三年十一月三十日:港幣51,400,000元)乃就已付投資費用作出撥備。餘額港幣16,800,000元(二零零三年十一月三十日:港幣13,400,000元)乃就賠償、法律費用及利息支出作出撥備。董事相信,現階段並不需要再作出額外撥備。

## 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。租金收入主要來自香港仔興偉中心、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出售物業之虧損減少所致。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，就一宗訴訟所收取之港幣5,000,000元和解款項已計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，本集團之抵押存款港幣400,000元（二零零三年十一月三十日：港幣300,000元）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一接受投資公司獲授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。地基工程已完成。上蓋工程正在進行中並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。該項目第一期於完工後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，第二期圖則獲准修改並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。

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個車位，總樓面面積為24,812平方米。除卻已售出之313平方米寫字樓樓面，該物業餘下之樓面面積均作出租用途並作為本集團之長期投資項目。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，由於本集團不服最高法院於一九九八年五月二十八日作出之判決並已申請重審，有關申請於二零零二年三月十四日獲正式接納，並於二零零二年五月二十三日及二零零二年六月十四日兩度進行聆訊。本集團現仍待最高法院作出重審判決。

## 亞洲地區

本集團擁有越南胡志明市Somerset Chancellor Court 13.4%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。護膚品系列連同其他新產品將於今年秋季及冬季推出市場，給予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「雙妹嚶」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。

## 董事權益及淡倉

---

於二零零四年五月三十一日，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（「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60.65%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，於二零零四年五月三十一日，本公司董事或主要行政人員或彼等之聯繫人士概無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。

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

據董事所知，於二零零四年五月三十一日，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：

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：

- 該等股份為「董事權益及淡倉」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。
- 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。
- 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。根據證券及期貨條例，華人置業被視為於Gold Castle Capital Ltd.及福程投資有限公司分別持有之513,746,047股及72,926,000股股份中擁有權益。
- 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。
- 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。
- 該586,672,047股股份為「董事權益及淡倉」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。於二零零四年五月三十一日，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

於二零零四年六月三十日(最後實際可行日期),本集團聯屬公司之未經審核備考合併資產負債表及本集團之應佔權益如下:

	(附註)	
	合併總值	本集團應佔權益
	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產		
投資物業及其他固定資產	231	46
聯營公司權益	4	1
應收按揭貸款	3	1
流動資產		
待售發展中物業	534	134
其他流動資產	93	21
流動負債		
銀行借貸—一年內到期	(136)	(27)
其他流動負債	(219)	(45)
流動資產淨額	272	83
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	(411)	(103)
其他非流動負債	(1,521)	(393)
少數股東權益	(46)	(9)
負債淨額	(1,468)	(374)

### 附註:

1. 已計入有關聯屬公司權益之綜合調整,以符合本集團之會計政策。
2. 本集團就聯屬公司獲授銀行貸款融資而作出之擔保金額為港幣317,100,000元。

## 向其他個體提供之墊款

根據上市規則第13.20條，本公司董事現呈報於二零零四年五月三十一日由本集團向以下各個個體提供及為其提供之墊款及擔保，該等個別金額超過本公司於二零零四年五月三十一日之市值8%，其詳情如下：

個體名稱	本集團持有之應佔權益	(附註1) 於二零零四年五月三十一日之墊款 (A) 港幣千元	(附註2) 已提供之擔保 (B) 港幣千元	已動用之有擔保銀行貸款 港幣千元	銀行貸款利率	銀行貸款到期日	於二零零四年五月三十一日墊款及已提供之擔保總額 (A+B) 港幣千元
接受投資公司 華力達有限公司	10%	93,260	24,000	240,000	HIBOR+ 年利率 1.375厘	二零零四年 九月三十日	117,260
聯營公司 金怡彩有限公司	25%	336,125	287,500	408,713	HIBOR+ 年利率 0.59厘	二零零五年 九月三十日	623,625

### 附註：

1. 該等墊款乃本集團根據有關股東協議向上述個體提供之股東貸款。該等墊款乃無抵押，免息，無特定到期日或還款期，並須於通知時償還。
2. 該等擔保為本集團就上述個體獲批之有抵押銀行信貸而提供之有關擔保金額。
3. 本公司於二零零四年五月三十一日之市值總額為港幣614,335,626元，按本公司於二零零四年五月三十一日總數為959,899,416股之已發行股份及緊接二零零四年五月三十一日前五個交易日之平均收市價為港幣0.64元計算。
4. 根據本公司於二零零四年五月三十一日之未經審核綜合資產負債表所示，本集團於二零零四年五月三十一日之總資產為港幣2,004,675,000元，給予金怡彩有限公司之墊款亦因而超逾本集團於二零零四年五月三十一日總資產之8%。

## 購股權計劃

本公司按照於一九九五年六月五日通過之決議案採納本公司之購股權計劃（「計劃」）。計劃之詳情已載列於本公司截至二零零三年十一月三十日止年度已刊發之年報內。於期初及期末時概無購股權未獲行使，於截至二零零四年五月三十一日止六個月期間並無購股權獲授出、行使、註銷或作廢。

## 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六個月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。

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則作為有關董事證券交易守則。本公司已就董事有否於截至二零零四年五月三十一日止六個月遵守標準守則所載之規定準則向所有董事作出特定查詢，所有董事均確認彼等已遵守標準守則。

## 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