



麗 豐 控 股

註冊地點

開曼群島

董事會

林建岳 (主席)

林建名* (副主席)

何榮添^o (行政總裁)

林建康 (副行政總裁) (於二零零一年十二月二十二日獲委任)

林建高^o

姚逸明

(於二零零二年一月七日獲委任)

趙維^o

蕭繼華^o

梅椒盈^o

蕭暉榮^o

余寶群^o

陳立偉

(於二零零一年十二月二十二日獲委任)

王怡瑞**

林秉軍**

唐玉麟於二零零一年十一月三十日辭任董事及副主席

* 亦為^o之替代董事

** 獨立非執行董事

公司秘書

楊錦海

業績

麗豐控股有限公司（「本公司」）之董事會公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零二年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益賬

截至二零零二年一月三十一日止六個月

		截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千港元
營業額	2	77,840	74,843
銷售成本		(34,866)	(31,541)
毛利		42,974	43,302
其他收益		31,335	27,967
行政費用		(39,986)	(36,044)
其他經營費用		(3,000)	—
經營溢利	3	31,323	35,225
融資成本	4	(33,154)	(44,705)
應佔聯營公司虧損		(10,312)	(29,433)
除稅前虧損		(12,143)	(38,913)
稅項	5	395	—
除稅後虧損		(11,748)	(38,913)
少數股東權益		1,336	(295)
股東應佔日常業務虧損淨額		(10,412)	(39,208)
每股虧損	6		
基本		0.34仙	3.04仙
攤薄後		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零二年一月三十一日

		31/1/02 (未經審核)	31/7/01 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
固定資產		5,957	6,364
投資物業		2,954,000	2,954,000
發展中物業		3,378,938	3,354,567
聯營公司		632,957	624,178
共同控制實體		50,169	50,127
		7,022,021	6,989,236
流動資產			
有抵押銀行存款		19,664	2,315
現金及銀行結餘		118,992	98,507
待售落成物業		25,787	58,130
應收賬款、按金及預付款項	7	66,251	54,814
預付稅款		15,553	14,370
		246,247	228,136
流動負債			
長期銀行貸款之即期部分		153,452	86,106
應付賬款及應計費用	8	313,811	303,780
		467,263	389,886
流動負債淨值		(221,016)	(161,750)
資產總值減流動負債		6,801,005	6,827,486
非流動負債			
有抵押長期銀行貸款		853,021	891,635
一位主要股東貸款	9	73,532	53,285
已收長期租約按金		9,740	7,303
		936,293	952,223
		5,864,712	5,875,263
資本及儲備			
股本	10	307,083	307,083
儲備	11	5,395,932	5,405,804
		5,703,015	5,712,887
少數股東權益		161,697	162,376
		5,864,712	5,875,263

簡明綜合已確認損益報表

截至二零零二年一月三十一日止六個月

	截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千港元
換算附屬公司、聯營公司及共同控制 實體之財務報告所產生之滙兌差額	540	3,035
未於損益賬確認之收益	540	3,035
股東應佔日常業務虧損淨額	(10,412)	(39,208)
已確認虧損總額	(9,872)	(36,173)

簡明綜合現金流量表

截至二零零二年一月三十一日止六個月

	截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千港元
經營活動之現金流入淨額	46,286	54,905
投資回報及融資成本之現金流出淨額	(33,188)	(46,213)
稅項之現金流出淨額	(788)	(3,000)
投資活動之現金流出淨額	(21,836)	(61,400)
融資前之現金流出淨額	(9,526)	(55,708)
融資所得之現金流入／(流出)淨額	47,890	(18,695)
現金及現金等值項目之增加／(減少)	38,364	(74,403)
期初之現金及現金等值項目	98,507	180,004
有抵押限制銀行存款增加	(17,349)	—
匯兌調整	(530)	772
期終之現金及現金等值項目	118,992	106,373
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結餘	118,992	106,373

附註：

1. 主要會計政策

除投資物業及持作投資發展中物業之重估外，未經審核簡明綜合賬目乃按歷史成本慣例並根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」編製而成。

編製此中期財務報表之會計政策及編製基準與編製截至二零零一年七月三十一日止年度年終財務財表所採用之會計政策及基準相同，除下列於二零零一年一月一日或以後之會計期間生效之新增或經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）及有關詮釋義首次採納以作編製本期間之未經審核簡明綜合中期財務報告：

- 會計實務準則第26號：「分類呈報」
- 會計實務準則第28號：「撥備、或然負債及或然資產」
- 會計實務準則第30號：「業務組合」
- 會計實務準則第31號：「資產減值」
- 會計實務準則第32號：「綜合財務報表及附屬公司投資之會計處理」
- 詮釋第13則：「商譽一有關先前計入儲備或於儲備中撇銷之商譽及負商譽之持續規定」

上述會計實務準則規定新的會計及披露守則。本集團採納此等會計實務準則之會計處理及詮釋之主要影響大致如下：

會計實務準則第26號規定分類呈報財務資料之原則。依照本集團之內部財務報告方式，規定業務分類作為首要呈報方式，而地區分類作為次要呈報方式。比較資料已呈上。

會計實務準則第28號規定適用於撥備、或然負債及或然資產之確認條件及量度基準，及有關之披露。採用會計實務準則第28號對本中期財務報告之編製並無重大影響。

1. 主要會計政策(續)

會計實務準則第30號規定企業合併之會計方式，包括釐定收購日期、釐定收購資產及負債之公平價值以及由收購所產生之商譽及負商譽之會計處理方法。詮釋第13則規定會計實務準則第30號於過往年度由收購所產生之商譽(從儲備中撇銷)之應用。本集團採納載於會計實務準則第30號中第88段之過渡期條款，以處理於二零零一年八月一日(本集團於該日首次採用該會計實務準則)前由收購所產生之商譽/負商譽。以往從儲備中撇銷/計入儲備中之商譽/負商譽，已根據該會計實務準則並無以追溯方式重列。在出售附屬公司及聯營公司時，出售時所得之收益或虧損在出售日期按資產淨值計算，計入尚未撇銷之應佔商譽或尚未列入損益賬之負商譽及任何合適之有關儲備。

會計實務準則第31號規定資產減值之確認及量度基準。會計實務準則規定須應用於預期產生之資產減值，因此對過往年度之財務報表之數額並無影響。

會計實務準則第32號規定編製綜合財務報表之會計及披露方式，對編製本財務報表無重大影響。

2. 營業額及分類資料

本集團之主要業務在期內並無轉變，仍是待售物業發展及作租賃用途之物業投資。

	營業額		經營溢利/(虧損)	
	截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千港元
落成物業之銷售	29,857	38,620	(8,009)	7,079
租金	47,983	36,223	24,189	15,831
	77,840	74,843	16,180	22,910
其他收入			22,215	19,270
未分配行政費用			(7,072)	(6,955)
			31,323	35,225

鑑於本集團之營業額及經營溢利超逾90%來自中華人民共和國業務，故並無按地區作任何分析。

3. 經營溢利

	截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千港元
此項目已扣除：		
已確認落成待售物業成本*	37,866	31,541
折舊	893	1,407
攤銷收購一間聯營公司所產生之商譽	—	578

* 包括落成待售物業撥備至可變現淨值 3,000,000 港元 (二零零一年：無)。

4. 融資成本

	截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千港元
利息開支：		
五年內到期之銀行貸款	31,078	6,953
欠少數股東款項	—	1,318
可換股擔保債券及可換股票據	—	38,955
一位主要股東貸款	1,297	—
贖回可換股票據之溢價撥備	—	10,000
銀行費用	2,578	—
	34,953	57,226
減：		
就發展中物業撥充資本之數額	(1,799)	(10,082)
就從事物業發展之聯營公司撥充資本之數額	—	(2,439)
	33,154	44,705

5. 稅項

由於本集團於期內在香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零零一年：無）。

其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地之現行稅率，並根據有關現有法例、詮釋及慣例計算。

	截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千港元
過往年度中華人民共和國稅項超額撥備	395	—

6. 每股虧損

每股基本虧損之計算基準如下：

	截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千港元
股東應佔日常業務虧損淨額	10,412	39,208

	截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千股	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千股
期內已發行普通股之加權平均股數	3,070,827	1,289,079

由於並無對截至二零零一年及二零零二年一月三十一日止六個月之每股基本虧損具攤薄效應之可能發行股份，故並無就該段期間呈列攤薄後每股虧損。

7. 應收賬款、按金及預付款項

本集團之賒賬期介乎30至180天。應收賬款之賬齡分析如下：

	31/1/02 (未經審核) 千港元	31/7/01 (經審核) 千港元
尚未到期之賬款	11,551	7,975
逾期：		
0－30天	1,256	5,405
31－60天	2,308	8,307
61－90天	3,184	1,865
超過90天	20,668	14,299
應收貿易賬款	38,967	37,851
按金及預付款項	27,284	16,963
總數	66,251	54,814

8. 應付賬款及應計費用

應付賬款之賬齡分析如下：

	31/1/02 (未經審核) 千港元	31/7/01 (經審核) 千港元
逾期：		
0－30天	97,889	88,339
超過180天	62,032	84,113
應付貿易賬款	159,921	172,452
應計費用	153,890	131,328
總數	313,811	303,780

9. 一位主要股東貸款

期內本集團一位主要股東授出之貸款，於結算日之未償還結餘如下：

	31/1/02 (未經審核) 千港元	31/7/01 (經審核) 千港元
按指定銀行最優惠借貸利率計息	40,787	40,787
按倫敦銀行同業拆息計息	10,795	10,795
免息	21,950	1,703
總數	73,532	53,285

上述所有貸款均為無抵押，並須於二零零三年十二月三十一日或之前償還。

10. 股本

	股份數目 31/1/02 (未經審核) 千股	面值 31/1/02 (未經審核) 千港元	股份數目 31/7/01 (經審核) 千股	面值 31/7/01 (經審核) 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元 之普通股	7,000,000	700,000	7,000,000	700,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元 之普通股	3,070,827	307,083	3,070,827	307,083

11. 儲備

	股份溢價 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	持作投資 用途之發 展中物業 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	滾存盈利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零一年							
八月一日(經審核)	3,228,831	16,340	438,120	1,534,865	181,292	6,356	5,405,804
匯兌調整：							
附屬公司	—	243	—	—	—	—	243
聯營公司	—	255	—	—	—	—	255
共同控制實體	—	42	—	—	—	—	42
期內滾存虧損	—	—	—	—	—	(10,412)	(10,412)
於二零零二年							
一月三十一日 (未經審核)	3,228,831	16,880	438,120	1,534,865	181,292	(4,056)	5,395,932

12. 有關連人士交易

本集團於期內與有關連人士有下列重大交易：

	附註	截至 31/1/02止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 31/1/01止 六個月 (未經審核) 千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(a)	18,836	15,419
一位主要股東貸款之利息支出	(b)	1,297	—

(a) 墊款之利息按港元最優惠利率加年息2厘向聯營公司收取。所欠款項乃無抵押並無固定還款期。

(b) 該等貸款詳情載於附註9。

13. 或然負債

- (1) 按一間銀行提供予香港廣場寫字樓與住宅單位最終買家之按揭貸款，本公司同意在有關借款人不能償還貸款時，就上海麗興房地產有限公司保證履行購回有關物業之責任作最多達95%之擔保。
- (2) 按另一銀行提供予東風廣場第一期及第二期最終買家之按揭貸款，本公司同意向該銀行作出擔保，在有關借款人不能償還貸款時購回有關物業。
- (3) 根據一項貸款協議，本公司同意向銀行提供公司擔保，以取得授予本集團一間全資附屬公司分別約人民幣250,000,000元及119,280,000美元之貸款。於二零零二年一月三十一日，分別約有人民幣80,000,000元及119,280,000美元貸款尚未償還。

14. 承擔

於二零零二年一月三十一日，本集團有以下資本承擔：

	31/1/02 (未經審核)	31/7/01 (經審核)
	千港元	千港元
已訂約但未作撥備		
地價、遷置、賠償及建築成本	786,316	786,620

15. 比較數額

若干比較數額已重新分類以符合目前期間之呈報方式。為提供更公平之呈報方式，去年同期內賺取之管理費用收入8,697,000港元已特別由行政費用重列為其他收入。

管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零零二年一月三十一日止六個月，本集團的營業額達77,840,000港元（二零零一年：74,843,000港元），經營溢利達31,323,000港元（二零零一年：35,225,000港元），分別比去年同期增加約4%及減少約11%。儘管本集團之物業出售輕微放緩，但由於位於上海的香港廣場辦公室及服務式住宅單位入住率轉好，營業額因此上升。然而，由於去年同期撤回呆賬撥備約3,000,000港元，固回顧期內的經營溢利輕微下跌3,902,000港元。同時，繼本集團成功完成債務重組後，融資成本已減少約26%至33,154,000港元（二零零一年：44,705,000港元）。因此，本集團在期內錄得股東應佔日常業務虧損淨額10,412,000港元，而去年同期則錄得虧損39,208,000港元。

資本結構、流動資金及債務到期情況

本集團有多個資金來源，包括源自本集團業務營運所得的內部資金，按項目而向銀行借貸及有抵押銀行貸款。

於二零零二年一月三十一日，本集團的借貸總額（包括林百欣先生之貸款73,532,000港元）合共為1,080,000,000港元（二零零一年七月三十一日：1,031,000,000港元），較上個財政年度增加49,000,000港元。於二零零二年一月三十一日，負債淨額（借貸總額減現金及現金等值項目）及負債淨額與股東資金比率分別為961,000,000港元（二零零一年七月三十一日：933,000,000港元）及17%（二零零一年七月三十一日：16%）。於結算日，本集團借貸總額全部均按浮動利率計算。本集團因現行低息率而得益並預期會繼續獲益。於二零零二年一月三十一日，本集團約21%的借貸總額以人民幣列賬，6%以港元列賬，而73%則以美元列賬。

本集團於二零零二年一月三十一日的尚未償還借貸乃分五年償還，約14%須於一年內償還，而86%須於一至五年內償還。本集團的若干資產已作為融資的抵押，其中包括賬面值為2,954,000,000港元的投資物業

及賬面值為530,000,000港元的發展中物業。本集團繼續對滙兌風險採取審慎管理措施。本集團的收入主要以人民幣列賬，而本集團的銀行借貸則以美元或人民幣列賬。鑑於中華人民共和國（「中國」）政府實施外滙管制政策，預期目前不會存在重大滙兌風險。然而，本集團將密切監管美元債務之風險，並在認為有需要時採用對沖工具以降低其滙兌風險。

計及於結算日持有之現金，加上現有銀行融資及本集團之經營業務轉好，本集團擁有足夠流動資金以支付其現存及計劃中之物業及其他投資項目。

或然負債

根據在中國的銀行向最終用家提供按揭融資的一般做法，銀行通常會要求發展商提供購回擔保，以擔保抵押人確切履行有關責任。本公司現正提供購回擔保予向香港廣場及東風廣場第一期及第二期的買家提供按揭貸款的銀行。由於現在中國物業市場穩定，管理層預期此項或然負債將不會出現。

前景

中國大陸主要城市的房地產市場在過去六個月以合理步伐復甦，住宅和商業單位租金穩步上升。位於上海的香港廣場及本公司擁有25%權益位於廣州的天河娛樂廣場的租金收入應可繼續改善。為配合市場需求，之前空置或用作行政用途的香港廣場單位已重新分配及重新修葺，預期於二零零二年年中可額外提供80個房間作出租用途，此變動將可為本集團之業績作出正面貢獻。隨著對廣州當地市場的認識及經驗加深，時尚天地商廈及東風廣場第三期的設計正進行檢討，預期下年度經改進及重整的設計完成及此等項目進行預售後，將為本集團帶來另人滿意之營業額增幅及合理之回報。

僱員及酬金政策

本集團僱用合共約350名僱員。本集團深明人力資源對成功之重要性。僱員之薪金水平具有競爭力，並會因應員工表現而擢升人才及提高薪金。若干僱員更會論功按業內標準獲授酌情花紅。其他僱員福利包括強制性公積金、免費住院保險計劃、醫療津貼和資助進修及培訓計劃等。本集團現時並無設立任何僱員購股權計劃。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零二年一月三十一日止六個月之中期股息。本公司於去年並無宣派中期股息。

董事之股本證券或債務證券權益

於二零零二年一月三十一日，本公司各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券(披露權益)條例(「披露權益條例」))之股本證券或債務證券中，概無擁有記錄於本公司根據披露權益條例第29條須置存之登記冊內，或根據本公司已採納之董事進行證券交易所則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益。

主要股東

於二零零二年一月三十一日，根據披露權益條例第16(1)條之規定，本公司須置存之登記冊內載錄擁有本公司所有已發行股本總額中10%或以上權益之人士如下：

股東名稱	持股數量	股權百分比
麗新發展有限公司(「麗新發展」)	779,958,912	25.40%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	1,413,700,289 (附註)	46.04%
林百欣	1,413,700,289 (附註)	46.04%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	443,456,895	14.44%
Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited	442,112,068	14.40%

附註：此等於本公司之權益乃由麗新發展、麗新製衣及其全資附屬公司 SGS 實益擁有 779,958,912股、190,284,482股及443,456,895股。鑑於麗新製衣與其全資附屬公司共同持有麗新發展已發行股本約42.25%之權益，故麗新製衣及林百欣先生被視作擁有麗新發展、麗新製衣及SGS持有本公司1,413,700,289股股份之權益。林百欣先生(及其配偶)持有麗新製衣已發行股本約34.30%之權益。林百欣先生、林建岳先生、林建名先生、余寶珠女士及賴元芳女士均為麗新製衣之董事，並合共持有麗新製衣已發行股本約42%之權益。

除上文所披露之權益外，據董事所知於二零零二年一月三十一日概無任何其他人士於本公司已發行股本中擁有10%或以上之權益。

購回、出售或贖回上市證券

截至二零零二年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

最佳應用守則

據本公司各董事所知，並無任何資料可合理顯示本公司現時或於本公司截至二零零二年一月三十一日止之中期報告所述期間之任何時間內，並無或曾無遵守聯交所證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則之規定。本公司各非執行董事須根據本公司之公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及應選連任。中期報告書已經由審核委員會審閱。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零零二年四月十九日