



# 麗新發展

## 註冊地點

香港

## 董事會

林百欣 (名譽主席)

林建岳 (主席兼總裁)

劉樹仁

吳兆基

林建名

唐玉麟

余寶珠

趙維

蕭繼華

鄧永鏘\*

羅文輝\*

\* 獨立非執行董事

## 公司秘書

楊錦海

## 業績

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會宣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

		截至下列日期止六個月	
		31/1/2002	31/1/2001
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	3	546,515	801,244
銷售成本		(220,525)	(331,946)
毛利		325,990	469,298
其他收益		61,850	110,072
行政費用		(223,524)	(353,303)
其他經營費用淨額		(8,622)	32,516
視為出售一間上市附屬公司 權益之虧損	4	—	(1,006,211)
撥回持有發展中物業之聯營公司 之減值		—	21,817
出售長期上市投資盈利		—	7,061
經營業務溢利／(虧損)	5	155,694	(718,750)
融資成本	6	(306,232)	(305,604)
分佔聯營公司之虧損減溢利		(116,452)	(84,697)
除稅前虧損		(266,990)	(1,109,051)
稅項	7	(10,552)	(18,834)
未計少數股東權益前虧損		(277,542)	(1,127,885)
少數股東權益		(12,015)	2,002
股東應佔日常業務虧損淨額		(289,557)	(1,125,883)
每股虧損	8		
基本		0.08港元	0.30港元
攤薄		不適用	不適用

## 簡明綜合經確認收益及虧損表

截至二零零二年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		31/1/2002 (未經審核)	31/1/2001 (未經審核)
		千港元	千港元
投資物業重估虧絀	12	(180,539)	(188)
換算外國實體財務報告			
滙兌差額淨額	12	1,083	4,006
將投資物業轉撥至待售已竣工 物業時之投資物業重估 儲備變現		—	(300,402)
並未於損益賬確認之虧損淨額		(179,456)	(296,584)
股東應佔日常業務虧損淨額		(289,557)	(1,125,883)
經確認收益及虧損總額		(469,013)	(1,422,467)
調整上年度增購 附屬公司權益而記入資本儲備 之負商譽		—	53,663
		<b>(469,013)</b>	<b>(1,368,804)</b>

除上文詳述之收益及虧損外，  
因簡明綜合財務報告附註2  
概述會計政策變動產生之  
往年度調整而由二零零一年  
七月三十一日起產生之若干  
收益及虧損如下：

如上文報告就截至二零零二年 一月三十一日止六個月		(469,013)
有關於二零零零年八月一日 前期間之往年度調整產生之 經確認虧損	2	(62,619)
自上年度年報刊發起產生之 經確認收益及虧損總額		<b>(531,632)</b>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零二年一月三十一日

		31/1/2002 (未經審核)	31/7/2001 (經審核) (重列)
	附註	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		1,306,355	1,312,728
投資物業		6,044,870	6,224,870
發展中物業		144,131	160,754
聯營公司權益		3,517,908	2,128,954
長期投資		520,503	539,307
長期預付款項		—	194,000
已抵押現金及銀行結餘	11	65,938	—
		<b>11,599,705</b>	<b>10,560,613</b>
<b>流動資產</b>			
短期預付款項		194,000	—
短期投資		9,258	9,349
待售落成物業		4,237	16,484
存貨		19,631	11,998
應收賬款及按金	10	174,421	213,823
已抵押現金及銀行結餘	11	—	75,670
現金及現金等值項目		246,381	477,805
		<b>647,928</b>	<b>805,129</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	10	305,745	455,126
應付稅項		79,735	98,835
附息銀行貸款及其他借貸		2,303,518	1,225,815
應付短期債券款項		739,958	—
應付短期可換股債券		965,163	—
債券贖回溢價撥備		534,793	—
欠聯營公司款項		1,500,040	—
		<b>6,428,952</b>	<b>1,779,776</b>
流動負債淨值		<b>(5,781,024)</b>	<b>(974,647)</b>
資產總值減流動負債			
— 第5頁		<b>5,818,681</b>	<b>9,585,966</b>

## 簡明綜合資產負債表(續)

於二零零二年一月三十一日

		31/1/2002 (未經審核)	31/7/2001 (經審核) (重列)
	附註	千港元	千港元
資產總值減流動負債			
— 第4頁		<b>5,818,681</b>	9,585,966
非流動負債			
遞延稅項負債		<b>(380)</b>	(380)
已收長期租務按金		<b>(63,028)</b>	(50,707)
債券贖回溢價撥備		—	(473,145)
附息銀行貸款及其他借貸		<b>(1,971,182)</b>	(3,128,335)
償還貸款溢價撥備		<b>(35,000)</b>	—
應付長期債券款項		—	(740,053)
		<b>(2,069,590)</b>	(4,392,620)
		<b>3,749,091</b>	5,193,346
資本及儲備			
股本		<b>1,873,001</b>	1,873,001
儲備	12	<b>1,524,301</b>	1,993,314
		<b>3,397,302</b>	3,866,315
少數股東權益		<b>351,789</b>	361,744
可換股債券		—	965,287
		<b>3,749,091</b>	5,193,346

## 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

	截至下列日期止六個月	
	31/1/2002	31/1/2001
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
經營活動之現金流入淨額	105,208	417,632
投資回報與融資服務之現金流出淨額	(242,106)	(294,219)
已付稅項	(30,013)	(36,344)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	69,144	(146,423)
融資活動前之現金流出淨額	(97,767)	(59,354)
融資活動現金流出淨額	(134,031)	(335,778)
現金及現金等值項目之減少	(231,798)	(395,132)
期初之現金及現金等值項目	477,805	703,573
滙兌調整	374	—
期終之現金及現金等值項目	246,381	308,441

# 簡明綜合財政報告附註

## 1. 呈報基準

- (a) 簡明綜合財政報告並未經本公司核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。
- (b) 本集團錄得截至二零零二年一月三十一日止六個月期間股東應佔日常業務淨虧損290,000,000港元。

已如本集團上一份年報所呈報，本集團已在往年度成功與其可交換債券及可換股債券和主要貸款銀行達成協議，將本金還款期重新訂為二零零二年十二月三十一日。由於大部分債務將於二零零二年十二月三十一日到期償還，而欠 eSun Holdings Limited 為數1,500,000,000港元亦於同日到期償還，故此本集團於二零零二年一月三十一日之綜合流動負債淨值大幅上升至5,781,000,000港元，而本集團於二零零二年一月三十一日之綜合資產淨額為3,397,000,000港元。

本集團將繼續執行資產出售計劃，藉以取得更多營運資金以供可見未來之業務所需，並進一步削減債項。本集團目前正與其法律及財務顧問緊密合作就尚未償還之債項制訂還款及／或再融資計劃。在資產出售計劃得以持續成功落實之基礎下，且預期就尚未償還之債項所制訂之還款及／或再融資計劃能得以推行之下，本公司董事認為，財政報告按持續經營基準編製乃適當之舉。

倘持續經營基準並不合適，則需分別就資產價值重列為可收回數額作出調整，引起之任何其他債務撥備及將非流動資產及負債分類為流動資產及負債。

## 2. 會計政策

未經審核之簡明綜合財政報告乃根據香港會計師公會頒布的會計實務準則（「準則」）第25號的「中期財務報告」而編製。

## 2. 會計政策(續)

編製中期財政報告所採納的會計政策及編製基準與截至二零零一年七月三十一日止年度的全年財政報告所用者相同，惟至編製本期未經審核之簡明綜合中期財政報告時，首次接納了於二零零一年一月一日起計或其後之會計期生效之下列最新或經修訂之準則及有關詮釋：

- 準則第26條：「分類呈報」
- 準則第28條：「準備、或然負債及或然資產」
- 準則第30條：「業務組合」
- 準則第31條：「資產減值」
- 準則第32條：「綜合財務報表及於附屬公司之投資之會計處理」
- 詮釋第13條：「商譽 — 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」

這些準則規定新的會計方法及披露守則。採納這些準則及詮釋對本集團之會計政策之主要影響概述如下：

準則第26條規定了適用於分類報告財務資料之原則。在本未經審核之簡明綜合財政報告附註3，本集團披露了根據準則第26條所界定之收入和業績分類資料。依據本集團之內部財務報告方式，本集團決定首要之報告形式按業務分類，次要之報告形式則按地域分類，並已提供比較資料。

準則第28條規定了適用於準備、或然負債及或然資產之確認標準及計算基準及有關所需披露事項。採納準則第28條對編製本中期財政報告並無重大影響。

準則第30條規定業務合併之會計處理方式，包括決定收購日期、釐定購入資產及負債之公平價值之方法，以及因收購產生之商譽或負商譽之會計處理方式。詮釋第13條規定準則第30條應用於計算過往年度因收購而產生但仍從儲備中撇減之商譽。本集團已採納準則第30條第88段之過渡條款，於本集團首次採納該準則之日二零零一年八月一日前由收購事項產生先前已計入儲備或於儲備中撇銷之商譽／負商譽，已根據準則並無以追溯方式重列。於出售附屬公司及聯營公司時，出售所得之收益或虧損乃參照出售之日之資產淨值計算，包括尚未攤銷之應佔商譽金額或尚未列入損益賬之負商譽及任何合適之有關儲備。

## 2. 會計政策(續)

根據準則第30條第88段和註釋第13條之規定，本集團需要將商譽就以前根據準則第31條之規定自收購附屬公司及聯營公司之日起在儲備中撤銷所產生之任何減值虧損作出估計。根據準則第2條，執行此項政策構成會計政策之改變。

本集團已評估其商譽於二零零一年八月一日前在儲備中撤銷之公平價值。故此，本集團根據準則第30條之過渡條款，將以前在儲備中撤銷之商譽以追溯方式作前年調整，確認商譽減值62,619,000港元。以上年度調整導致累計虧損及資本儲備均於二零零一年七月三十一日(附註11)上升62,619,000港元。此項上年度調整對本期並無影響。

準則第31條規定資產減值之確認及計算準則。該項準則須應用於預期產生之資產減值，因此並不影響已於上年度財政報告內呈報之金額。

準則第32條規定編製及呈列綜合財務報告之會計處理方式及披露資料，但對此等財政報告之編製並無重大影響。

### 3. 分類資料

本集團於截至二零零二年一月三十一日止六個月按主要業務及地區劃分之營業額、收入及對經營溢利／(虧損)之貢獻分析如下：

	截至31/1/2002止六個月(未經審核)			截至31/1/2001止六個月(未經審核)						
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元				
	營業額	分類收入	其他收入	營業額	分類收入	其他收入				
<b>按業務劃分</b>	<b>銷售總額</b>	<b>間之銷售</b>	<b>外埠銷售</b>	<b>分類收入</b>	<b>銷售總額</b>	<b>間之銷售</b>	<b>外埠銷售</b>	<b>其他收入</b>	<b>分類收入</b>	<b>分類業績</b>
物業銷售	5,661	—	5,661	6,785	(1,461)	68,796	68,796	38	68,834	5,065
物業投資	209,046	(4,391)	204,655	206,013	157,845	279,963	274,789	1,893	276,682	210,671
酒店及餐廳	296,129	—	296,129	298,335	18,813	398,043	398,043	3,271	401,314	35,375
其他營運	40,070	—	40,070	41,577	(22,006)	59,616	59,616	560	60,176	(41,722)
	550,906	(4,391)	546,515	552,710	153,191	806,418	801,244	5,762	807,006	209,389
利息收入					55,655					104,310
向銀行提供擔保之或然虧損撥回					39,071					39,071
未分配企業開支					(65,223)					(94,187)
長期非上市投資項目減值					(27,000)					(1,006,211)
視為出售一家上市附屬公司權益之虧損					—					21,817
撥回持有發展中物業之聯營公司之減值					—					7,061
出售長期上市投資溢利					—					(718,750)
經營業務溢利／(虧損)					155,694					
<b>按地區劃分</b>										
香港	446,163	—	446,163	451,710	139,077	621,376	621,376	5,109	626,485	190,452
中華人民共和國(「中國」)	33,285	—	33,285	33,289	(3,698)	119,103	119,103	415	119,518	25,615
其他地方	67,067	—	67,067	67,711	17,812	55,957	55,957	238	56,195	9,397
越南	—	—	—	—	—	4,808	4,808	—	4,808	(16,075)
其他地區	546,515	—	546,515	552,710	153,191	801,244	801,244	5,762	807,006	209,389
利息收入					55,655					104,310
向銀行提供擔保之或然虧損撥回					39,071					39,071
未分配企業開支					(65,223)					(94,187)
長期非上市投資項目減值					(27,000)					(1,006,211)
撥回持有發展中物業之聯營公司之減值					—					21,817
出售長期上市投資溢利					—					7,061
經營業務溢利／(虧損)					155,694					(718,750)

#### 4. 視為出售一家上市附屬公司權益之虧損

於二零零零年十一月二十八日，本公司當時之上市附屬公司麗豐控股有限公司（「麗豐控股」）之全資附屬公司 Lai Fung Overseas Finance Limited（「LFO」），選擇強制性地按每股0.464港元之兌換價，將總數為120,385,000美元之所有尚未兌換之麗豐控股可換股債券（「麗豐可換股債券」），轉換為麗豐控股每股面值0.10港元之普通股（「麗豐控股股份」）。於二零零一年一月十日，總數2,023,713,337股新麗豐控股股份已根據強制性轉換配發及發行。因強制性轉換而配發及發行該等新麗豐控股股份予債券持有人，本公司於麗豐控股的股權百分比已遭攤薄，由強制性轉換前佔麗豐控股已發行股本74.49%，跌至經發行新麗豐控股股份而擴大後之麗豐控股已發行股本約25.40%。

強制性轉換後，麗豐控股不再為本公司之附屬公司，而其業績在緊隨配發及發行麗豐控股之新股份後毋須納入本公司之集團財政報告。視為出售於麗豐控股權益之虧損約1,006,211,000港元已計入截至二零零一年一月三十一日止六個月之損益賬內。另外，一筆為數約1,201,812,000港元款項已於視為出售麗豐控股權益時在多項儲備中變現。

#### 5. 經營業務溢利／（虧損）

已扣除：

	截至下列日期止六個月	
	31/1/2002 (未經審核) 千港元	31/1/2001 (未經審核) 千港元
折舊	14,238	20,832
攤銷收購一家聯營公司所產生之商譽	—	578
出售固定資產之虧損	4	1,754
出售附屬公司之虧損	2,346	245
出售聯營公司之虧損	—	295
出售聯營公司權益之虧損	—	1,335
及計入：		
向銀行提供擔保之或然虧損撥回	(39,071)	(39,071)

## 6. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	31/1/2002 (未經審核)	31/1/2001 (未經審核)
	千港元	千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息	136,585	198,758
欠聯營公司款項之利息	37,809	—
應付債券之利息	18,811	20,479
可換股債券及可換股票據之利息	19,204	58,480
	212,409	277,717
減：就發展中物業撥充成本之利息	(17,732)	(47,299)
就從事物業發展之聯營公司撥充成本之利息	—	(3,001)
	194,677	227,417
債券贖回溢價撥備	61,648	58,746
償還貸款溢價撥備	17,500	—
可換股票據贖回溢價撥備	—	10,000
銀行費用及再融資支出	32,407	9,441
	306,232	305,604

## 7. 稅項

香港利得稅乃就期內於香港賺取之估計應課稅溢利按16%（二零零零年：16%）之稅率計算而作出撥備。

其他地區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，按其現行法例、詮釋及慣例計算。

	截至下列日期止六個月	
	31/1/2002 (未經審核)	31/1/2001 (未經審核)
	千港元	千港元
期內稅項撥備：		
香港	10,371	17,670
香港以外地區	—	626
遞延	—	20
	10,371	18,316
聯營公司：		
香港	461	518
香港以外地區	(280)	—
	181	518
本期間稅項支出	10,552	18,834

## 8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據下列基準計算：

	截至下列日期止六個月	
	31/1/2002 (未經審核)	31/1/2001 (未經審核)
	千港元	千港元
用於計算每股基本虧損之虧損	289,557	1,125,883
	千股	千股
用於計算每股基本虧損之 本期間已發行普通股加權平均股數	3,746,002	3,746,002

由於本集團於本期間及過往期間之已發行潛在普通股股份對每股基本虧損具有反攤薄影響，故此等期間之每股攤薄虧損未予呈列。

## 9. 有關連人士交易

除附註15所披露者外，於期間內，本集團曾與有關連人士進行了以下重大交易：

		截至下列日期止六個月	
		31/1/2002 (未經審核)	31/1/2001 (未經審核)
		千港元	千港元
已收聯營公司利息收入	(i)	44,644	64,292
已付聯營公司利息開支	(ii)	37,809	—
已收有關連公司租金收入	(iii)	4,920	5,038
已付聯營公司租金	(iv)	48,633	72,500

- (i) 因墊付予聯營公司之款項而自聯營公司收取有關利息收入，利息按現行市場息率計算。
- (ii) 利息根據債務契據按年5厘計算。
- (iii) 租金收入來自本公司控股股東之一間附屬公司，按租賃協議條款收取。
- (iv) 租金已付予本集團一間聯營公司，按租賃協議條款支付。

## 10. 應收賬款及按金／應付賬款、已收按金及應計費用

- (a) 本集團因應各附屬公司之經營業務慣例及市場條件而對不同之經營業務採取不同之信貸政策。銷售物業所得之銷售收益根據各項合約之條款處理。租賃物業之租金及有關費用由租戶預先支付。酒店及餐廳費用主要以現金支付，而若干公司客戶則與有關附屬公司設立信貸戶口，付款安排則視乎有關協議之規定。本集團於二零零二年一月三十一日及二零零一年七月三十一日之應收賬款及按金詳情如下：

	31/1/2002 (未經審核)	31/7/2001 (經審核)
	千港元	千港元
應收貿易賬款：		
少於30天	35,173	35,040
31至60天	6,218	6,934
61至90天	1,149	798
90天以上	4,982	4,650
	47,522	47,422
其他應收賬款及按金	126,899	166,401
	174,421	213,823

- (b) 本集團於二零零二年一月三十一日及二零零一年七月三十一日之應付賬款、已收按金及應計費用詳情如下：

	31/1/2002 (未經審核)	31/7/2001 (經審核)
	千港元	千港元
應付貿易賬款：		
少於30天	18,832	23,131
31至60天	1,544	10,305
61至90天	7,152	5,488
90天以上	3,276	2,490
	30,804	41,414
其他應付賬款、已收按金及應計費用	274,941	413,712
	305,745	455,126

## 11. 已抵押現金及銀行結餘

於二零零二年一月三十一日，本集團約65,938,000港元(二零零一年七月三十一日：約75,670,000港元)之現金及銀行結存已抵押予銀行，以為本集團取得貸款。

## 12. 儲備

	持作投資 之發展中							總數 千港元
	股份溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	累虧虧損 千港元	
如往期已呈報								
二零零一年 七月三十一日 及二零零一年 八月一日 (經審核)	5,858,164	2,618,836	387,749	1,200,000	12,801	63,776	(8,148,012)	1,993,314
上年度調整：								
準則第30條								
— 列入損益賬 確認為 商譽減值	—	—	—	—	62,619	—	(62,619)	—
重列二零零一年 七月三十一日 及二零零一年 八月一日 (未經審核)	5,858,164	2,618,836	387,749	1,200,000	75,420	63,776	(8,210,631)	1,993,314
投資物業								
重估虧蝕	—	(180,539)	—	—	—	—	—	(180,539)
匯兌調整：								
附屬公司	—	—	—	—	—	123	—	123
聯營公司	—	—	—	—	—	960	—	960
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(289,557)	(289,557)
於二零零二年 一月三十一日 (未經審核)	5,858,164	2,438,297	387,749	1,200,000	75,420	64,859	(8,500,188)	1,524,301

## 13. 購買物業、廠房及設備的承擔

(a) 於結算日，本集團尚未於財政報告內撥備之承擔如下：

	31/1/2002 (未經審核) 千港元	31/7/2001 (經審核) 千港元
物業發展支出承擔 已批准但未訂約	16,396	24,224

### 13. 購買物業、廠房及設備的承擔(續)

- (b) 誠如本公司截至二零零一年七月三十一日止財政年度經審核綜合財政報告附註20及35(e)所詳述，待富麗華酒店企業有限公司(「富麗華」)就賣出 Fortune Sign Venture Inc. (「Fortune Sign」)所簽署之買賣協議完成(「完成」)後，富麗華與買家(「大華買方」)訂立購買權契據，據此，富麗華向大華買方授出股份認沽權(合稱「認沽權」)，大華買方可要求富麗華以總代價約1,936,000,000港元分別收購 Fortune Sign 之全部已發行股本及 Fortune Sign 所欠之有關股東貸款。Fortune Sign 所持有之主要資產為兩項物業，名為大華酒店及大華中心。每份認沽權均為期約三年，由完成日期起計至二零零一年二月二十八日止(「購買權期間」)。於二零零一年二月二十七日，本公司、富麗華及大華買方訂立一項補充契據，據此，購買權期間由二零零一年二月二十八日延展至二零零二年十二月三十日，認沽權總代價由原本約1,936,000,000港元調整至1,656,000,000港元，作為富麗華於二零零一年二月二十八日向大華買方支付280,000,000港元款項之代價。

### 14. 或然負債

- (a) 本集團於結算日在財政報告內未作撥備之或然負債如下：

	31/1/2002 (未經審核) 千港元	31/7/2001 (經審核) 千港元
有關下列公司之融資而向銀行作出擔保：		
聯營公司	284,974	274,799
接受投資公司	4,301	4,301
	<b>289,275</b>	<b>279,100</b>

#### 14. 或然負債(續)

- (b) 就麗豐控股於香港聯合交易所有限公司上市(「上市」)，本公司與麗豐控股於一九九七年十一月十二日訂立賠償保證契據。據此，本公司承諾就麗豐控股透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐控股於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益(「物業權益」)而應付或應佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅而向麗豐控股作出賠償保證。本公司作出之賠償保證可用於(i)卓德測計師行有限公司所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)與(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。賠償保證契據假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時之稅率及監管中國所得稅及土地增值稅之法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐控股於其股份於上市後所收購之新物業；(ii)因於上市時之稅率增加或法例更改而引致有關稅項之增加；及(iii)數額以計算於一九九七年十一月十八日刊發之麗豐控股招股章程所載之經調整有形資產淨值時已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之索償。

期內，麗豐控股並無應繳納之土地增值稅，亦無本公司給予之賠償保證所涵蓋之應繳納之所得稅。

#### 15. 結算日後事項

於二零零一年十二月七日，本公司、麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)(持有本公司42.25%股權之主要股東)、本公司執行董事及主要股東林百欣先生(「林先生」)及麗新製衣之聯繫人士(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))訂立了一項協議(「協議」)，據此：

- 本公司同意向麗新製衣出售麗豐控股有限公司(「麗豐控股」)股本中779,958,912股股份，佔麗豐控股現有已發行股本約25.40%(「麗豐控股交易」)，代價為225,200,000港元。待協議完成後(「完成」)，麗新製衣訂立及交付本金總額為225,200,000港元之貸款票據(「麗新製衣貸款票據」)予本公司，作為麗豐控股交易之代價；

## 15. 結算日後事項(續)

- 林先生同意向本公司出售亞洲電視有限公司(「亞視」)股本中125,450,000股股份，佔亞視現有已發行股本中約16.08%，代價為225,200,000港元(「亞視交易」)；及
- 本公司同意向林先生(或其代理人)轉讓麗新製衣貸款票據之權利和利益，代價為本公司就亞視交易應付林先生之代價225,200,000港元將作已償抵並已清償及解除有關責任。
- 完成須待下列事項(除其他事情外)達成，方可作實：(a)麗新製衣及本公司均舉行股東特別大會，會上分別獲得麗新製衣及本公司之獨立股東正式通過決議案，批准(除其他事情外)分別適用於麗新製衣及本公司之交易；及(b)獲得香港廣播事務管理局之有關同意。

於二零零二年二月七日，麗新製衣及本公司均舉行股東特別大會，麗新製衣及本公司之獨立股東於會上分別正式通過有關交易之決議案。於本公報日期，尚未接獲香港廣播事務管理局方面之同意而若干其他條件亦未達成。

上述交易完成後，由於將收購亞視16.08%之股權，故將在本公司之綜合資產負債表內按權益會計法產生商譽約228,000,000港元。由於本集團目前持有亞視約16.67%股權，故將按權益會計法進一步產生商譽約308,000,000港元。出售麗豐控股全部權益後，本集團亦將產生約594,000,000港元之虧損。此外，將出售本集團於麗豐控股之全部權益後，為數約632,000,000港元將從各項儲備中變現。

## 16. 比較數額

在本財政報告附註2進一步闡釋，由於在本期間採納了若干最新及經修訂準則，故財政報告中若干項目及結餘之會計處理方法及呈報方式已經修改，以符合新規定。故此，已作出若干上年度調整而若干比較數額亦已重新分類，務求與本期間的呈報方式一致。

## 中期普通股股息

董事會不建議派發截至二零零二年七月三十一日止財政年度之中期普通股股息。去年同期並無宣派中期普通股股息。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於截至二零零二年一月三十一日止六個月錄得應佔虧損淨額289,600,000港元(二零零一年:1,125,900,000港元)。就經營方面來說,本集團之租金收入下跌,而整體利息開支依然沉重。同時,本集團亦分佔其持有49.9%之聯營公司 eSun Holdings Limited (豐德麗控股有限公司) (「豐德麗」) 之虧損61,600,000港元。

由於電訊媒體科技業帶動資產通縮周期,全球經濟逐步放緩,九一一事件之發生更令全球經濟雪上加霜,香港亦未能倖免,去年最後一季之經濟活動近乎靜止,失業率上升至6.5%以上歷史新高。企業及個人經濟信心疲弱及日漸減少之收入,自然為物業價格及租金帶來價格下調之壓力。有證據顯示,優質甲級辦公室租金,特別是在中環區在過去六個月下跌超過20%。儘管目前處於有利之低息環境,然而住宅物業之表現相對較佳,按相同之比較基準而言,其資本值下跌約10%而已。較低之息率的確對本集團具積極之支持作用,利息開支較去年同期進一步減少15%。

面對經濟狀況黯淡,本集團在回顧期內錄得租金淨收入下跌15%,但減除出售星光行及製衣工業中心後,跌幅為7%。與此同時,整體租用率幸好維持在90%以上。在物業發展方面,本集團佔30%股權之富麗華酒店之拆卸工程已於二零零一年十二月動工,而與國浩集團各佔一半股權之合資商業/服務式住宅發展項目 Furama Court 之地基工程已接近完成,預算在二零零三年初預售。

鑑於商務活動及消閒旅遊量自九一一事件後大幅萎縮，本集團之酒店營運之營業額和盈利亦大幅下跌。在回顧期內，香港麗嘉酒店之平均房租為1,657港元，平均入住率下跌至66.3%。然而，本集團之越南酒店業務表現日趨樂觀，Caravelle Hotel (佔26%股權) 及峴港富麗華渡假酒店 (佔63%股權) 分別穩佔亞洲最佳商務酒店及渡假酒店一席位，董事會預期所提供之貢獻將日漸提高。

董事會謹提及一項在本期間後發生之重大事件。於二零零二年二月七日，麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及本集團之獨立股東已批准重組，其中涉及將本集團佔麗豐控股有限公司(「麗豐控股」)之全部股權(25.4%)出售予麗新製衣，代價為225,200,000港元，此項代價以林百欣先生以前持有之亞視16.08%股權交換。如獲廣播事務管理局批准，交換資產後，本公司持有亞視之股權將增至32.75%。然而，出售事項將為本集團帶來虧損約594,000,000港元，這將會在末期業績中反映。

本集團其他聯營公司之表現方面，豐德麗宣布截至二零零一年十二月三十一日止年度虧損淨額181,700,000港元(二零零零年(重列)：虧損1,128,700,000港元)。主要由於採納了香港會計師公會頒布之最新會計實務準則，對收購附屬公司和聯營公司所產生之商譽減值作出上年度調整，故須重列上年度之虧損。就營運方面而言，豐德麗在回顧期內投入較多資源開發強勁之多媒體生產基地，縮減互聯網之營運，其現金流量無重大變動。此過渡階段無可避免地帶來若干撇銷及初期成立費用，乃期內出現虧損之原因。

麗豐控股於截至二零零二年一月三十一日止六個月之股東應佔虧損淨額減少至10,400,000港元(二零零一年：39,200,000港元)，營業額上升4%至77,800,000港元。由於中國地產市場持續暢旺，麗豐控股得以獲益，這從上海香港廣場之辦公室及服務住宅項目之佔用率改善，可見一斑。與此同時，該集團於二零零一年成功完成再融資，使融資成本減少26%至32,200,000港元(二零零一年：44,700,000港元)，令業績表現較為穩定。

## 前景

儘管最近美國經濟數據令人鼓舞，普遍認為「最壞之時刻已成過去」，然而全球經濟之復甦步伐仍是一個疑團。由於香港貨幣相對於亞洲各地較為強勁，不利競爭，這將導致消費價格或勞工成本作出進一步調整，因此，對香港之經濟前景仍較為審慎。依此推論，真正之高息環境將持續對本地各行各業之經濟表現構成沉重之打擊。

就目前之經濟狀況而言，房地產價格大幅上升之空間有限。在此呆滯之環境下，住宅市場之表現將持續較為突出，而辦公室租金將仍然受壓，然而下調之步伐及程度預期將較為溫和。本集團之投資物業組合抗跌力強和處於優越之位置，相信能將損失減至最低。租務物業之質素對本集團順利於二零零二年一月就長沙灣廣場重新融資銀團貸款殊有貢獻。

本集團憑藉 Furama Hotels and Resorts International (「FHRI」) 擁有具豐富經驗之酒店管理隊伍，並會致力獲取亞洲區特別是香港和中國內地酒店管理合約。FHRI 除管理大華酒店外，最近取得尖沙咀皇家溫莎酒店之管理權。董事會預計，隨著政府把推動旅遊業列作當務之急，酒店業的發展機會將日漸增多。

中國內地主要城市房地產市場在過去六個月呈現合理之復甦，因住宅及商業租金均有穩定之上升趨勢。麗豐控股擁有位於上海之香港廣場及麗豐控股佔25%股權之廣州天河娛樂廣場之租金貢獻持續改善。因應市場需求，香港廣場目前正進行重整裝修計劃，於二零零二年中能夠提供額外80間房作出租用途。憑藉對當地市場之進一步瞭解，本集團現正檢討廣州時尚天地商廈及東風廣場第三期之設計，以便增加成本效益。預期裝修改善工程於短期內完成，於明年推出預售，將為麗豐控股提供可觀營業額及帶來合理之回報。

電訊媒體科技業環境尚未明朗之際，豐德麗成功轉型為多媒體製作公司，已通過投資於 Media Asia Holdings 及 East Asia Satellite Television 等在電影、電視及其他娛樂製作形式方面佔一席位。中國加入世貿後，當地媒體及廣告市場在未來數年將會有很大的發展，為準備就緒之豐德麗提供絕佳之機會從這趨勢中獲益，並為來年帶來別具意義之貢獻。

### **流動資金及財政資源**

於二零零二年一月三十一日，本集團綜合銀行及其他借貸總額(包括應付豐德麗之款項1,500,000,000港元及應付債券)為7,480,000,000港元。本集團綜合資產淨值於同日為3,397,000,000港元，導致負債資本比率為2.20。

正如在上年度年報中所述，二零零零年八月四日舉行之可交換債券持有人及可換股債券持有人之會議上，該等債券持有人議決批准本集團提出之債項重組建議，在建議所列若干條件之規限下，將還款期推延至二零零二年十二月三十一日。本集團於二零零零年八月三十一日及二零零一年一月三十一日分別償還了15%及2.5%之本金。尚未償還之債券本金則根據債券持有人批准之建議之條款及條件推延至二零零二年十二月三十一日。

本集團之主要借貸銀行於上年亦同意按彼等各自之雙邊信貸將本金還款期推延至二零零二年十二月三十一日。於二零零二年一月三十一日，本集團之總銀行及其他借貸合共4,275,000,000港元，較二零零一年七月三十一日結餘下跌2%。銀行及其他借貸之屆滿期分佈於四年之期間內，其中2,304,000,000港元須於一年內償還或續期、510,000,000港元於一至兩年內償還或續期，及1,461,000,000港元於兩至四年內償還或續期。

由於大量債務將於二零零二年十二月三十一日到期，而欠豐德麗之款項1,500,000,000港元亦於同日到期償還，故此本集團於二零零二年一月三十一日綜合流動負債淨值增加至5,781,000,000港元。本集團將繼續推行資產出售計劃，以在可見之未來產生營運資金作營運用途，並進一步減低負債水平。本集團亦與其法律及財務顧問緊密合作就尚未償還之債務制訂還款及／或再融資計劃。

於二零零二年一月三十一日，若干賬面值約6,036,000,000港元之投資物業、若干賬面值約93,000,000港元之發展中物業及若干賬面值約944,000,000港元之固定資產已抵押予銀行，以擔保本集團獲授銀行融資。此外，本集團已將實益持有豐德麗之普通股285,512,791股及麗豐控股之779,958,912股股份和本集團在其他附屬公司、聯營公司及投資公司持有之若干股份抵押予銀行，以擔保本集團獲授銀行融資。此外，根據債券重組之條款及條件，可交換債券持有人將按比例在各方面同等與可換股債券持有人分享本公司實益擁有之130,000,000股亞視股份之抵押（視乎可交換債券持有人目前之可交換權利）及本公司實益擁有之285,512,791股豐德麗股份之再抵押。可交換債券持有人亦按比例在各方面同等與可換股債券持有人及豐德麗分享本公司實益擁有之6,500股華力達有限公司（其擁有香港麗嘉酒店）股份之有限附追索權之再抵押。

本集團資金之主要來源包括從其業務運作中產生之內部資金，例如物業租金收入、出售投資及發展物業之所得款項，以及酒店及餐廳經營之收益等等。本集團將會繼續透過推行資產出售計劃，以便提供所需之營運資金，並進一步減低債務水平。

本集團會繼續採取審慎方法，處理外匯和利率之風險。本集團之收益主要以港元為主。董事相信港元在可見未來會繼續與美元掛鈎，因此，本集團多數以港元或美元列值之貸款所面對之匯率波動風險將可因而減低。然而，本集團仍會密切注視美元負債之風險，並會隨時利用對沖工具，以達致最有利本集團之匯率風險組合。至於在利率方面，所有債券債務均為定息債務，但大部分銀行貸款則為浮息債務，因此，本集團已經致力將定息及浮息債務組合保持平衡，以對沖利率之波動。

## **僱員及酬金政策**

於二零零二年一月三十一日，本集團合共僱有約1,700名僱員（於二零零一年七月三十一日：2,200名）。由於本期間香港富麗華酒店結業重新發展，因此僱員人數大幅減少。僱員之薪金水平不比其他公司遜色，並會因應員工表現而加薪。其他員工福利包括為合資格僱員而設之多個強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和資助進修及培訓計劃等。

## **或然負債**

或然負債詳情載於財務報告附註14。

## **上市規則應用指引第19項**

### **向聯屬公司(包括聯營公司及共同控制實體)提供財務資助及擔保**

於二零零二年一月三十一日，本集團向其佔30%股權之聯營公司 Bayshore Development Group Limited (「Bayshore」) 預先支付股東貸款約900,000,000港元及應計利息約115,064,000港元。該等款項合計佔本集團於二零零二年一月三十一日資產淨值約29.9%。為遵照上市規則應用指引第19項之規定，現披露下列資料如下：

Bayshore 主要從事物業發展，其股東按比例向 Bayshore 預付貸款，作其營運之用。股東貸款毋須抵押，按現行市場利率計算利息，且無固定還款期。

於二零零二年一月三十一日，本集團向其聯屬公司作出之財務資助及為其利益向財務機構作出之擔保合共相當於本集團資產淨值約78.1%。為遵守上市規則應應用指引第19項之規定，聯屬公司於結算日之備考合併資產負債表披露如下：

	千港元
固定資產	470,616
投資物業	2,954,000
發展中物業	7,291,371
佔聯營公司之權益	1,048,911
長期投資	9,682
一名股東欠款	1,500,040
佔共同控制實體之權益	50,169
流動負債淨額	(533,300)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>12,791,489</b>
長期借貸	(1,071,944)
已收長期租金按金	(9,740)
遞延收入	(81,645)
欠股東款項	(5,540,713)
	<b>6,087,447</b>
<b>股本及儲備</b>	
股本	695,910
股份溢價賬	6,117,464
繳入盈餘	881,284
投資物業重估儲備	438,120
持作投資之發展中物業重估儲備	1,534,865
資本儲備	181,288
外匯波動儲備	116,857
累計虧損	(3,996,868)
	<b>5,968,920</b>
少數股東權益	<b>118,527</b>
	<b>6,087,447</b>

## 董事之股本或債務證券權益

於二零零二年一月三十一日，根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條規定須予保存之登記冊所載，有關本公司各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見披露權益條例)之股本或債務證券權益，或根據本公司採納之董事進行證券交易的守則(「守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之股本或債務證券權益如下：

### (1) 本公司

	所持普通股份數量				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
林百欣	197,859,550	無	1,582,869,192	無	1,780,728,742
			(附註)		
林建岳	10,099,585	無	無	無	10,099,585
劉樹仁	1,200,000	無	無	無	1,200,000
吳兆基	200,000	無	無	無	200,000
唐玉麟	135,000	無	無	無	135,000
余寶珠	633,400	無	無	無	633,400
趙維	195,500	無	無	無	195,500

附註：麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其全資附屬公司實益擁有1,582,869,192股本公司普通股股份。鑑於林百欣先生擁有麗新製衣已發行股本約34.3%之權益(包括其聯繫人士之權益)，故彼被視為擁有該等本公司股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、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。

## (2) 相聯法團

### (a) *eSun Holdings Limited* (豐德麗控股有限公司) (「豐德麗」)

	所持豐德麗普通股份數量				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
林百欣	1,656,867	無	285,512,791 (附註1)	無	287,169,658
林建岳	3,426,567	無	無	10,500,000 (根據購股權) (附註2)	3,426,567
吳兆基	40,000	無	無	無	40,000
余寶珠	112,500	無	無	無	112,500

附註：

1. 本公司及其全資附屬公司實益擁有285,512,791股豐德麗股份。麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其全資附屬公司則持有本公司已發行普通股本約42.25%之權益。鑑於林百欣先生擁有麗新製衣已發行股本約34.3%之權益(包括其聯繫人士之權益)，故林百欣先生被視為擁有該等豐德麗股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、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。
2. 豐德麗於一九九六年十一月採納一項僱員購股權計劃(「該計劃」)。豐德麗已根據該計劃於二零零零年二月十二日授予林建岳先生一項購股權，可於二零零零年八月十三日至二零零二年八月十二日期間內，以每股0.61港元之行使價認購20,000,000股豐德麗股份。此外，豐德麗根據該計劃於二零零零年三月四日授予林先生另第二購股權，可於二零零零年九月五日至二零零二年九月四日期間內，以每股1.40港元的行使價認購15,000,000股豐德麗股份。

在豐德麗將每五股已發行及未發行股份合併為一股面值0.50港元的普通股時(由二零零零年十二月二十九日起生效)，林先生之第一項及第二項購股權下之可供認購股份數目已經分別調整至4,000,000股及3,000,000股，而行使價則分別調整至每股3.05港元及7.00港元。

根據豐德麗按每持有兩股現有合併普通股供一股的基準所進行的供股事項，林先生之第一項及第二項購股權下之可供認購股份數目再分別調整至6,000,000股及4,500,000股，而行使價則分別調整至每股2.655港元及6.094港元。

於截至二零零二年一月三十一日止六個月內，林先生並無行使任何購股權。

(b) 麗豐控股有限公司 (「麗豐控股」)

	所持麗豐控股普通股份數量				總數
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
林百欣	無	無	1,413,700,289	無	1,413,700,289
			(附註)		
劉樹仁	1,000,000	無	無	無	1,000,000

附註：鑑於林百欣先生擁有麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」) 已發行股本約34.3%之權益 (及其聯繫人士之權益)，而麗新製衣連同其全資附屬公司實益持有633,741,377股麗豐控股股份；再者，麗新製衣及其全資附屬公司則持有本公司已發行普通股本約42.25%之權益，而本公司則實益擁有779,958,912股麗豐控股股份，故林百欣先生被視為擁有1,413,700,289股麗豐控股股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、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。

除上文所述外，本公司一名董事為符合本公司相聯法團之一間附屬公司最少股東數目之法例規定，而以代理股東身份於有關附屬公司之股本中持有非實益之權益。

除上文所披露者外，於二零零二年一月三十一日，本公司各董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之股本或債務證券中，擁有根據披露權益條例第28條之規定 (包括根據該條例第31條或附表第一部份彼等被視作或當作擁有之權益)，或根據守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之任何權益或根據該條例第29條之規定須記錄於該條例所指的登記冊內之權益。

## 主要股東

於二零零二年一月三十一日，按照本公司根據披露權益條例第16(1)條規定須予保存之登記冊所載，下列人士擁有本公司全部已發行普通股股本10%或以上之權益：

	所持普通股份數量
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)	1,582,869,192
林百欣先生	1,781,362,142 (附註1)
興智投資有限公司(「興智」)	781,346,935
Xing Feng Investments Limited(「Xing Feng」)	781,346,935 (附註2)
陳廷驊先生	781,346,935 (附註2及3)

附註：

1. 鑑於林百欣先生擁有麗新製衣已發行股本約34.3%之權益(及其聯繫人士之權益)，故彼被視為擁有本公司1,582,869,192股普通股股份之權益。
2. 鑑於 Xing Feng 於興智之公司權益，故彼被視為擁有由興智實益擁有本公司781,346,935股普通股股份之權益。
3. 鑑於陳廷驊先生擁有興智之公司權益，故彼被視為擁有本公司781,346,935股普通股股份之權益。

除上述所披露之權益外，據董事所知，於二零零二年一月三十一日，概無任何其他人士擁有本公司已發行普通股股本10%或以上之權益。

## 購買、出售或贖回上市證券

於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概無購買、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六個月之中期報告書所述之任何時間內，並無或曾無遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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。中期報告書已由本公司之審核委員會審閱。

承董事會命  
主席兼總裁  
**林建岳**

香港，二零零二年四月十九日