



菱電發展有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零二年六月三十日止六個月之
中期業績

中期業績

菱電發展有限公司(「本公司」)董事會公佈,本公司及各附屬公司(「本集團」)截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零一年度同期之比較數字概列如下:

	附註 6	截至六月三十日止六個月 二零零二年 港幣千元	二零零一年 (經重列) 港幣千元
營業額	1	120,639	414,161
銷售及服務成本		<u>(80,889)</u>	<u>(360,930)</u>
毛利		39,750	53,231
其他收益		3,925	11,278
銷售費用		(1,530)	(202)
行政費用		(13,012)	(16,961)
折舊		(551)	(698)
物業權益之撥備/ 撇銷淨額	2	<u>(171,000)</u>	<u>—</u>
經營(虧損)/溢利		(142,418)	46,648
財務費用		(3,943)	(26,898)
應佔聯營公司及 合資合營公司之業績	3	<u>(52,290)</u>	<u>(7,668)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(198,651)	12,082
稅項	4	<u>(2,127)</u>	<u>(1,198)</u>
除稅後(虧損)/溢利		(200,778)	10,884
少數股東權益		<u>710</u>	<u>1,345</u>
股東應佔(虧損)/溢利		<u>(200,068)</u>	<u>12,229</u>
每股(虧損)/盈利(仙)	5	<u>(17.76)</u>	<u>1.09</u>

附註：

1. 營業額及分部資料

(a) 本集團於本期間之營業額及業績按主要業務分析如下：

	截至二零零二年 六月三十日止六個月		截至二零零一年 六月三十日止六個月	
	營業額	業績	營業額	業績
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
出售物業及 物業權益	47,073	(17,594)	344,412	(462)
物業租賃	34,431	(124,103)	46,601	36,053
物業管理及 項目策劃	30,510	6,389	23,788	8,056
其他業務	10,651	(1,848)	—	8,667
內部分部對銷	(2,026)	(76)	(640)	(206)
	<u>120,639</u>	<u>(137,232)</u>	<u>414,161</u>	<u>52,108</u>
利息收入		615		1,538
未分配公司費用		(5,801)		(6,998)
經營(虧損)/溢利		<u>(142,418)</u>		<u>46,648</u>

(b) 本集團於本期間之營業額及經營虧損之貢獻按地區分部分分析如下：

	截至二零零二年 六月三十日止六個月		截至二零零一年 六月三十日止六個月	
	營業額	經營(虧損) /溢利	營業額	經營溢利
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	120,236	(142,733)	63,282	44,333
中國內地	403	315	350,879	2,315
	<u>120,639</u>	<u>(142,418)</u>	<u>414,161</u>	<u>46,648</u>

2. 物業權益之撥備／撇銷淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
發展中物業之減值虧損	15,000	—
已落成待售物業減值	3,000	—
投資物業之重估減值	153,000	—
	<u>171,000</u>	<u>—</u>

3. 應佔聯營公司及合資合營公司之業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
聯營公司：		
應佔淨經營虧損	(2,503)	(7,689)
應佔物業權益之撥備	(25,756)	—
應佔投資物業之重估減值	(24,000)	—
應佔聯營公司業績	(52,259)	(7,689)
應佔合資合營公司業績	(31)	21
	<u>(52,290)</u>	<u>(7,668)</u>

4. 稅項

香港利得稅乃按照本期間內估計應課稅溢利依稅率16%（二零零一年：16%）提撥準備。中國內地所得稅乃按本期間內估計應課稅溢利依中國內地之稅率計算。

稅項支出包括：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港利得稅	2,540	1,133
中國內地所得稅	—	8
	<u>2,540</u>	<u>1,141</u>
應佔稅項：		
聯營公司	(423)	44
合資合營公司	10	13
	<u>2,127</u>	<u>1,198</u>

5. 每股虧損／盈利

每股虧損（二零零一年：每股盈利）乃根據本期間之除稅及少數股東權益後之綜合虧損港幣200,068,000元（二零零一年：除稅及少數股東權益後之綜合溢利港幣12,229,000元（經重列））及本期間內已發行股份1,126,341,026股（二零零一年：1,126,341,026股）計算。

本公司授出而尚未行使的股份認購權不會對截至二零零二年及二零零一年六月三十日止六個月之每股虧損（二零零一年：每股盈利）產生任何攤薄性影響。

6. 二零零一年度比較數字之重列

二零零一年度之比較數字已經重列，以符合因採納於二零零一年一月一日或以後開始之會計期間生效之會計準則第31號「資產減值」和詮釋第13號「商譽－已於儲備撇除／計入商譽及負商譽之持續規定」，而改變之會計政策。是項改變導致截至二零零一年六月三十日止六個月之溢利增加港幣6,853,000元，此乃視作出售一間聯營公司權益之部份盈利。

業務回顧

截至二零零二年六月三十日止六個月內，本集團未經審核之綜合股東應佔淨虧損為港幣200,068,000元，而去年同期則錄得股東應佔淨盈利港幣12,229,000元（經重列）。本集團錄得此業績主要由於對若干物業作出為數港幣220,756,000元之大額減值撥備，其中港幣49,756,000元為本集團應佔聯營公司所作之撥備。董事會建議不派發截至二零零二年六月三十日止期內中期股息。

期內，香港經濟及本地物業市場依然疲弱。住宅售價和租金均持續下調。此外，基於經濟環境欠佳及私人消費呆滯，對寫字樓及零售店舖的需求仍然疲弱。中國內地方面，由於整體經濟增長和政府推行鼓勵私人購房的政策，各大城市的房地產市場活躍，對住宅的需求日益上升。在中國加入世界貿易組織後，外國投資者增多，以致對寫字樓的需求增加。

在今年首六個月內，本集團已完成土瓜灣「樂意居」及大埔「美菱居」的上蓋建築工程，並已開展「樂意居」住宅單位之市場推廣工作。由於經濟環境欠佳，加上本港的商廈供應增加，令本集團的投資物業的平均租用率下降至大約百分之八十。中國內地方面，本集團已向上海當局申請嘉匯廣場第三期的施工許可證。

期內，本集團旗下從事物業管理的柏齡物業管理有限公司成功取得為慈康邨合共二千個單位提供管理服務的合約，並將其服務擴展至三個公共屋邨，管理總共超過一萬二千七百個單位。本集團專門在亞太地區從事分銷辦公室用品及電腦週邊附件之聯營公司－Saggio Holdings Limited，由於經濟環境欠佳及市場競爭激烈，以致未能取得盈利。

財務回顧

本集團於二零零二年六月三十日之貸款淨額為港幣190,000,000元。根據未經審核綜合有形淨資產港幣1,266,000,000元計算，資本與負債比率為15%。本集團之借貸均為浮動利率貸款。於二零零二年六月三十日尚未償還之銀行貸款及其他貸款中，27%於一年內到期，而其餘款項則於第二年到期。由於本集團全部借貸為港幣，故並無重大外幣兌換風險。截至二零零二年六月三十日，本集團之有抵押銀行貸款融資乃以本集團賬面價值共港幣286,000,000元之物業及擁有該等物業之附屬公司之股份作為抵押。

本集團為一間受資公司取得銀行信貸額而提供為數港幣1,000,000元之擔保。在本期間內，稅務局向本公司及若干附屬公司發出有關1995/96課稅年度之利得稅評稅，為數合共港幣16,000,000元。本集團已就有關評稅提出反對。各董事認為本集團是項反對有合理基礎，因此，並無在截至二零零二年六月三十日止六個月之賬目內作出額外的稅項撥備。以現時可動用銀行信貸、現存現金及核心投資物業組合帶來經常性現金收入，本集團擁有足夠的營運資金應付目前之需要。

展望

持續上升的失業率和不明朗的經濟前景打擊了準置業者的入市信心。對寫字樓的需求則受到經濟環境欠佳和供應量增加的影響。因此，本集團不預期本地物業市場在短期內強勁復甦。中國內地方面，各大城市的物業市場前景持續改善。鑑於經濟增長強勁和私人消費增加，以及對私人購置房產的意慾上升，預期對座落於優越位置的物業之需求將有所增加。有鑑於目前的經濟環境關係，本集團將繼續審慎挑選新投資項目。

購買、出售或贖回證券

截至二零零二年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回任何本公司之股票。本公司及各附屬公司並無購買或出售任何本公司之證券。

人力資源

本集團給全體員工提供完善薪酬福利：薪金以外，包括退休福利、醫療計劃、內部培訓課程、進修津貼及專業進修計劃。本集團定時檢討該具競爭力之薪酬福利，以確保跟隨市場趨勢。

最佳應用守則

期內，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司上市規則附錄14內之最佳應用守則。

審核委員會

審計委員會包括二位獨立非執行董事，分別為鄔惟庸醫生及譚惠珠女士。

該委員會與管理層已審閱了本集團所採用之會計原則及實務，並討論了有關審核、財務匯報程序及內部監察等事宜，包括審閱截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

承董事會命
主席
胡法光

香港，二零零二年九月十日

附註：

1. 此業績公佈，將於稍後在香港聯合交易所有限公司之網頁上登載（<http://www.hkex.com.hk>）。公佈中將載有上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定的全部資料。
2. 本公司二零零二年中期報告，將登載於網頁（<http://www.irasia.com/listco/hk/ryodendev>），並於約二零零二年九月底寄往給股東。

「請同時參閱本公布於信報刊登的內容。」