



# 麗豐控股

麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 截至二零零三年一月三十一日止六個月之中期業績公佈

### 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」)截至二零零三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

截至二零零三年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	2	63,472	77,840
銷售成本		(13,478)	(45,476)
毛利		49,994	32,364
其他收益		22,897	31,335
行政費用		(31,022)	(29,376)
已落成待售物業之超額撥備／(撥備)		200	(3,000)
經營溢利	3	42,069	31,323
融資成本	4	(22,347)	(33,154)
應佔聯營公司虧損		(1,546)	(10,312)
一共同控制實體權益之減值虧損		(2,118)	—
除稅前溢利／(虧損)		16,058	(12,143)
稅項	5	—	395
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		16,058	(11,748)
少數股東權益		(981)	1,336
股東應佔日常業務純利／(虧損淨額)		15,077	(10,412)
每股盈利／(虧損)	6		
基本		0.39仙	(0.34仙)
攤薄後		不適用	不適用

# 簡明綜合資產負債表

於二零零三年一月三十一日

		二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		49,871	50,280
投資物業		2,952,400	2,952,400
發展中物業		3,260,761	3,209,980
於聯營公司權益		608,238	599,908
於共同控制實體權益		3,000	5,118
負商譽	7	(28,749)	—
		<u>6,845,521</u>	<u>6,817,686</u>
<b>流動資產</b>			
已落成待售物業		15,474	16,555
應收賬款、按金及預付款項	8	36,072	55,372
預付稅款		14,124	13,442
已抵押銀行結餘		6,070	11,698
現金及現金等值項目		135,884	96,284
		<u>207,624</u>	<u>193,351</u>
<b>流動負債</b>			
有抵押計息銀行貸款		122,549	138,006
已收按金		19,341	19,502
已收租約按金		10,649	10,455
應付賬款及應計費用	9	218,371	227,425
一位主要股東提供之貸款	10	114,243	—
		<u>485,153</u>	<u>395,388</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(277,529)</u>	<u>(202,037)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>6,567,992</u>	<u>6,615,649</u>
<b>非流動負債</b>			
有抵押計息銀行貸款		(900,091)	(829,445)
一位主要股東提供之貸款	10	—	(86,886)
已收長期租約按金		(12,178)	(10,735)
		<u>(912,269)</u>	<u>(927,066)</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>(120,879)</u>	<u>(165,085)</u>
		<u>5,534,844</u>	<u>5,523,498</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	11	383,853	383,853
儲備	12	5,150,991	5,139,645
		<u>5,534,844</u>	<u>5,523,498</u>

附註：

## 1. 主要會計政策

除投資物業及持作投資用途之發展中物業之重估外，未經審核簡明綜合財務報表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。

除於編製本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表時，首次採納下列於二零零二年一月一日或其後開始之會計期間生效之新增或經修訂會計實務準則外，編製中期財務報表所用之會計政策及呈報基準與編製截至二零零二年七月三十一日止年度全年財務報表所採用者一致。

- 會計實務準則第1號(經修訂)：「財務報表之呈列」
- 會計實務準則第11號(經修訂)：「外幣換算」
- 會計實務準則第15號(經修訂)：「現金流量表」
- 會計實務準則第33號：「終止業務」
- 會計實務準則第34號：「僱員福利」

該等會計實務準則訂明新會計方法及披露守則。該等會計實務準則對財務報表有明顯影響，採納該等會計實務準則對本集團會計政策及本中期財務報表所披露之款項之重大影響概列如下：

會計實務準則第1號(經修訂)訂明財務報表之呈列基準，並載列有關財務報表架構及最低內容規定之指引。對此項會計實務準則所作修訂之主要影響為現時須呈列簡明綜合股東權益變動表摘要，以代替過往規定之簡明綜合已確認損益報表。

會計實務準則第11號(經修訂)訂明財務報表內之外幣交易之換算基準。對此項會計實務準則所作修訂對簡明綜合財務報表之主要影響為海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體之損益賬須按期內之加權平均匯率換算為港元，過往則按結算日之適用匯率換算。

會計實務準則第15號(經修訂)訂明現金流量表之經修訂格式。對此項會計實務準則所作修訂之主要影響為現金流量現時分三個條目呈列：來自經營、投資及融資活動之現金流量，而非過往規定按五個條目呈列。簡明綜合現金流量表之格式已根據新規定予以修訂。此外，海外附屬公司之現金流量按交易日期之匯率或概約匯率換算為港元，以往則根據結算日之適用匯率換算為港元。

會計實務準則第34號訂明適用於僱員福利之入賬及計量準則，以及所需之有關披露。採納此項會計實務準則並無對以往就僱員福利所採納之會計處理方法有任何重大改變。

## 2. 營業額及分部資料

### 業務分部

#### 集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	截至		截至		截至	
	一月三十一日		一月三十一日		一月三十一日	
	止六個月		止六個月		止六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益：						
向外界						
客戶銷售	1,167	29,857	—	—	1,167	29,857
租金收入	—	—	62,305	47,983	62,305	47,983
其他收益	—	1,846	11,920	10,185	11,920	12,031
總計	<u>1,167</u>	<u>31,703</u>	<u>74,225</u>	<u>58,168</u>	<u>75,392</u>	<u>89,871</u>
分部業績	<u>(114)</u>	<u>(3,163)</u>	<u>37,034</u>	<u>23,451</u>	<u>36,920</u>	20,288
利息收入					10,977	19,304
未分配開支					(6,028)	(5,269)
已落成待售物業之						
超額撥備／(撥備)	200	(3,000)			200	(3,000)
經營溢利					42,069	31,323
融資成本					(22,347)	(33,154)
應佔聯營公司虧損			(1,546)	(10,312)	(1,546)	(10,312)
一共同控制實體權益						
之減值虧損	(2,118)				(2,118)	—
除稅前溢利／(虧損)					16,058	(12,143)
稅項					—	395
未計少數股東權益前						
溢利／(虧損)					16,058	(11,748)
少數股東權益					(981)	1,336
股東應佔日常業務						
純利／(虧損淨額)					<u>15,077</u>	<u>(10,412)</u>

鑑於本集團之客戶及資產逾90%位於中國內地(「中國」)，故並無按地區作任何分部資料。

### 3. 經營溢利

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
已扣除／(計入)：		
已確認落成待售物業成本*	1,081	37,866
折舊	1,584	893
負商譽攤銷	(366)	—
	<u>1,081</u>	<u>37,866</u>

\* 包括已落成待售物業之超額撥備至可變現淨值 200,000 港元 (截至二零零二年一月三十一日止六個月：撥備3,000,000港元)。

### 4. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
利息開支：		
五年內到期之銀行貸款	22,719	31,078
一名主要股東提供之貸款	181	1,297
銀行費用	2,748	2,578
	<u>25,648</u>	<u>34,953</u>
減：		
撥充發展中物業成本之數額	(3,301)	(1,799)
	<u>22,347</u>	<u>33,154</u>

### 5. 稅項

由於本集團於期內在無香港並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備 (截至二零零二年一月三十一日止六個月：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，並根據有關國家之現行法例、其詮釋及慣例計算。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
過往年度中國所得稅超額撥備	—	395
	<u>—</u>	<u>395</u>

### 6. 每股盈利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損)乃根據期內之股東應佔日常業務純利15,077,000港元 (截至二零零二年一月三十一日止六個月：虧損淨額10,412,000港元) 及期內已發行普通股之加權平均數3,838,533,653 (截至二零零二年一月三十一日止六個月：3,070,826,923) 計算。

由於在截至二零零三年及二零零二年一月三十一日止六個月期間並無發行在外之潛在普通股，故並無就該兩段期間呈列攤薄後每股盈利／(虧損)。

## 7. 負商譽

	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
負商譽：	
於期內增購附屬公司權益所產生及於期間結束時	<u>29,115</u>
累計攤銷：	
於期內提撥之金額及於期間結束時	<u>(366)</u>
賬面淨值	<u><u>28,749</u></u>

## 8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團之賒賬期介乎30至180天。於二零零三年一月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
尚未到期之賬款	—	1,735
逾期30天或以下之賬款	—	1,510
逾期60天或以下之賬款	—	3,368
逾期90天或以下之賬款	—	1,445
逾期超過90天之賬款	<u>18,105</u>	<u>23,724</u>
應收貿易賬款	<u>18,105</u>	31,782
按金及預付款項	<u>17,967</u>	<u>23,590</u>
總計	<u><u>36,072</u></u>	<u><u>55,372</u></u>

## 9. 應付賬款及應計費用

於二零零三年一月三十一日，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
1個月內	5,276	6,569
1至3個月	145	167
3個月以上	<u>56,765</u>	<u>56,720</u>
應付貿易賬款	<u>62,186</u>	63,456
應計費用及其他應付賬款	<u>156,185</u>	<u>163,969</u>
總計	<u><u>218,371</u></u>	<u><u>227,425</u></u>

## 10. 一位主要股東提供之貸款

以下貸款由本集團一位主要股東授出：

	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
按一指定銀行最優惠借貸利率計息	787	787
按倫敦銀行同業拆息計息	20,238	20,238
免息	93,218	65,861
總計	<u>114,243</u>	<u>86,886</u>

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。

## 11. 已發行股本

	股份數目 二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千股	面值 二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	股份數目 二零零二年 七月三十一日 (經審核) 千股	面值 二零零二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>7,000,000</u>	<u>700,000</u>	<u>7,000,000</u>	<u>700,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>3,838,534</u>	<u>383,853</u>	<u>3,838,534</u>	<u>383,853</u>

## 12. 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
於二零零二年 八月一日(經審核)	3,225,689	18,057	426,211	1,376,016	181,292	(87,620)	5,139,645
匯兌調整：							
附屬公司	—	(680)	—	—	—	—	(680)
聯營公司	—	(15)	—	—	—	—	(15)
重估虧絀	—	—	(3,036)	—	—	—	(3,036)
期內滾存溢利	—	—	—	—	—	15,077	15,077
於二零零三年 一月三十一日 (未經審核)	<u>3,225,689</u>	<u>17,362</u>	<u>423,175</u>	<u>1,376,016</u>	<u>181,292</u>	<u>(72,543)</u>	<u>5,150,991</u>
儲備保留於：							
本公司及附屬公司	3,225,689	11,162	423,175	1,376,016	181,292	122,491	5,339,825
聯營公司	—	7,964	—	—	—	(155,416)	(147,452)
共同控制實體	—	(1,764)	—	—	—	(39,618)	(41,382)
於二零零三年 一月三十一日 (未經審核)	<u>3,225,689</u>	<u>17,362</u>	<u>423,175</u>	<u>1,376,016</u>	<u>181,292</u>	<u>(72,543)</u>	<u>5,150,991</u>

### 13. 比較數額

如中期財務報表附註1所進一步解釋，由於在期內採納若干新增及經修訂會計實務準則，中期財務報表內若干項目之會計處理及編製方式經已修訂以符合新規定。

於本期間，董事認為將就賺取租金收入而直接錄得之若干成本計入銷售成本為較公允之呈列方式，有關成本於過往年度列作行政費用。因此，代表上述租金收入直接成本約11,000,000港元已由行政費用重列為截至二零零二年一月三十一日止六個月之銷售成本。

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零零三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。

### 管理層討論及分析

#### 業務回顧

於截至二零零三年一月三十一日止六個月，本集團之營業額達63,472,000港元(二零零二年：77,840,000港元)，經營溢利達42,069,000港元(二零零二年：31,323,000港元)，分別比去年同期減少約18%及增加約34%。營業額減退之主因為廣州東風廣場第二期銷情放緩所致。

儘管營業額減退，本集團仍然錄得54%之毛利升幅，由去年同期32,364,000港元增至回顧期內49,994,000港元。毛利上升得力於上海的香港廣場辦公室、購物商場及服務式住宅入住率改善，以及成功削減成本。

本集團於期內之表現仍然受到聯營公司與共同控制實體之表現影響，惟幅度經已減輕。於本期間，攤佔聯營公司虧損以及於共同控制實體權益之減值虧損分別達1,546,000港元(二零零二年：10,312,000港元)及2,118,000港元(二零零二年：無)。

與此同時，融資成本於回顧期間已隨著利率下調及未償還借貸資本減少而減至22,347,000港元(二零零二年：33,154,000港元)。

因此，本集團成功轉虧為盈，於期內錄得股東應佔日常業務純利15,077,000港元，而去年同期則為10,412,000港元之虧損淨額。

#### 項目回顧

本集團於上海之旗艦項目—香港廣場，位於地段優越之淮海中路，毗鄰黃陂路地鐵站。該幢雙子式綜合大廈之建築樓面面積約為140,000平方米，包括辦公樓、購物商場以及附設多元化會所設施之服務式公寓。隨著香港廣場之租金及／或出租情況不斷改善，該物業於回顧期間帶來之租金收入繼續增加。而該購物商場更吸引到知名而具規模之租客，如舒適堡、肯德基家鄉雞、采蝶軒及賽博數碼廣場等租用。

於上海之凱欣豪園項目將發展為住宅、服務式公寓及商業綜合大廈，位於上海市西部長寧區之中心，該區一直以來均為上海市之高尚住宅區之一。本集團相信，該發展項目將能切合追求舒適時尚居住環境之買家需要。第一期建築工程經已展開，預計於二零零四年建成。

經多年規劃及運作之東風廣場，已成為廣州市之著名住宅區。該項目位於廣州市東山區東風東路，鄰近廣州市兩條主幹道路—環市東路及廣州大道。總地盤面積約為60,000平方米。第一及第二期包括四幢住宅大廈，現已落成及大部份售出。豪華住客會所東風會已於年內竣工，開始為住客提供服務。第三期工程已經動工—包括兩幢住宅大廈連同其他豪華設施，包括50米長之游泳池、網球場及高爾夫球練習區等，預期於二零零三年底開始預售。

五月花商業廣場為廣州市之重要商業項目，發展進度理想。該項目位於中山五路，建於廣州公園前地鐵站上蓋。該項目將提供辦公樓及商業樓面面積約35,000平方米，並設有四層共約14,000平方米之地庫作為商業及停車用途。建築工程預期於二零零三年完工。

### **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之內部資金，按項目而向銀行借貸及有抵押一般銀行貸款。

於二零零三年一月三十一日，本集團之借貸總額(包括林百欣先生(本公司之主要股東)提供之貸款114,243,000港元)合共為1,137,000,000港元(二零零二年：1,054,000,000港元)，較上個財政年度年結日增加83,000,000港元。本集團之綜合資產淨值達5,535,000,000港元(二零零二年：5,523,000,000港元)，由此計算負債與股本比率為0.21(二零零二年：0.19)。

期內，本集團向本公司主要股東林百欣先生額外取得無抵押貸款人民幣28,834,000。於二零零三年一月三十一日，林先生借出之貸款之未償還總結餘為114,243,000港元。

於結算日，本集團借貸總額約92%為按浮動利率計息，餘下8%則不計息。於二零零三年一月三十一日，本集團約35.8%的借貸總額以人民幣結算，0.6%以港元結算，而63.6%則以美元結算。

本集團之貨幣性資產、貸款及交易，均主要以港元、人民幣及美元結算。由於港元兌美元之匯率掛鈎，而港元兌人民幣之匯率波幅甚低，故本集團相信所承受之匯率風險並不重大。本集團現時無意對沖兌美元及人民幣之匯率波動風險。然而，本集團經常檢討經濟狀況及本身之匯兌風險，而將考慮日後在必要時採用合適之對沖措施。

本集團於二零零三年一月三十一日之銀行借貸大部份需於五年內償還，約12%須於一年內償還，而88%須於二至五年內償還。於結算日，本集團之若干資產已質押，作為融資之抵押，其中包括賬面值為約2,896,000,000港元之投資物業、賬面值為約1,199,000,000港元之發展中物業和銀行結餘約6,000,000港元。

憑藉本集團於結算日持有之現金連同銀行貸款備用額，加上本集團之經營業務有所改善，本集團有足夠之流動資金，應付現有與計劃中之物業發展及其他投資項目之資金需要。本集團將貫徹採用審慎之財務政策。

於二零零三年三月七日，本公司擬籌集約76,770,000港元(未扣除費用)，乃以供股方式發行767,706,730股本公司每股面值0.10港元股份，按照每股股份0.10港元之價格，以二零零三年三月三十一日持有每五股現有股份發行一股供股股份之比例進行(「供股」)。供股詳情載於本公司於二零零三年三月三十一日發行之章程中。

## 或然負債

根據在中國內地（「中國」）之銀行向實際用家提供按揭融資之慣常做法，銀行一般會要求發展商提供購回擔保，以擔保借貸人妥善履行有關責任。本集團現正為香港廣場及東風廣場第一期及第二期之買家，向授予其按揭貸款之銀行提供購回擔保。由於現時中國物業市場穩定，管理層預期此項或然負債將不會實現。

## 前景

中國主要城市之房地產市場在回顧期間以合理步伐復甦，住宅和商業單位租金均穩步上揚。位於上海之香港廣場及本集團擁有25%權益位於廣州之天河娛樂廣場之租金貢獻應可繼續改善。預售廣州東風廣場第三期，可望為本集團之營業額及盈利能力帶來正面影響。

儘管本集團於回顧期間成功削減融資成本，使表現大有改善，惟管理層將繼續採取新措施減少該項主要成本項目。

隨著本集團於回顧期間轉虧為盈，廣州市及上海市快將進行預售活動，加上借貸成本下降，本集團對前景抱審慎樂觀態度，相信經營業績可有進一步改善。

本集團將繼續集中發展在上海及廣東省主要城市（特別是廣州）之物業投資及發展項目業務。如有合適機會，本集團將於適當時候審慎考慮增加土地儲備。

## 僱員及酬金政策

本集團僱用合共約390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。

## 購回、出售或贖回上市證券

截至二零零三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

據各董事所知，並無任何資料可合理顯示本公司現時或於本中期報告所涵蓋之會計期間內任何時間，並無或曾無遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則之規定。

本公司已根據守則第14段成立審核委員會。審核委員會由本公司兩名獨立非執行董事王怡瑞先生及林秉軍先生組成。中期報告已由審核委員會審閱。

承董事會命  
主席  
林百欣

香港，二零零三年四月十七日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。