



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)

截至二零零三年七月三十一日止年度之末期業績公佈

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」)截至二零零三年七月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	119,338	142,510
銷售成本		<u>(25,561)</u>	<u>(80,580)</u>
毛利		93,777	61,930
其他收益		52,213	59,161
銷售費用		(1,289)	—
行政費用		(56,125)	(44,887)
出售一間共同控制實體之虧損		(3,772)	—
出售一間附屬公司部份權益之收益		27,095	—
經營溢利	3	111,899	76,204
融資成本	4	(38,728)	(57,960)
應佔聯營公司虧損		—	(43,742)
應收聯營公司款項之減值虧損		(10,249)	(18,916)
共同控制實體權益之減值虧損		—	(45,057)
除稅前溢利／(虧損)		62,922	(89,471)
稅項	5	(4,103)	(2,352)
未計少數股東權益前溢利／(虧損)		58,819	(91,823)
少數股東權益		(1,824)	(2,153)
股東應佔日常業務純利／(虧損淨額)		56,995	(93,976)
每股盈利／(虧損)	6		
基本		<u>1.41仙</u>	<u>(2.95仙)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註：

1. 主要會計政策

經審核綜合末期賬目乃根據香港公認會計原則編製，並符合香港會計師公會頒佈之會計準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之規定。

2. 營業額及分類資料

本集團之主要業務在年內並無轉變，仍是待售物業發展及作租賃用途之物業投資。

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
分部收益：						
銷售予外界客戶	6,712	43,064	—	—	6,712	43,064
租金收入	—	—	112,626	99,446	112,626	99,446
其他收益	3,829	1,856	25,888	19,596	29,717	21,452
	<u>10,541</u>	<u>44,920</u>	<u>138,514</u>	<u>119,042</u>	<u>149,055</u>	<u>163,962</u>
總計	<u>10,541</u>	<u>44,920</u>	<u>138,514</u>	<u>119,042</u>	<u>149,055</u>	<u>163,962</u>
分部業績	<u>18,626</u>	<u>(5,815)</u>	<u>88,671</u>	<u>54,292</u>	<u>107,297</u>	<u>48,477</u>
利息收入及其他收益					22,496	37,709
未分配開支					(14,122)	(9,982)
出售一間共同控制 實體之虧損					(3,772)	—
經營溢利					111,899	76,204
融資成本					(38,728)	(57,960)
應佔聯營公司虧損				(43,742)	—	(43,742)
應收聯營公司 款項之減值虧損			(10,249)	(18,916)	(10,249)	(18,916)
共同控制實體權益 之減值虧損		(45,057)			—	(45,057)
除稅前溢利／(虧損)					62,922	(89,471)
稅項					(4,103)	(2,352)
未計少數股東權益 前溢利／(虧損)					58,819	(91,823)
少數股東權益					(1,824)	(2,153)
股東應佔日常業務 純利／(虧損淨額)					<u>56,995</u>	<u>(93,976)</u>

鑑於本集團之客戶及資產超逾90%來自中國內地，故並無提供按地區劃分之分類資料。

3. 經營溢利

本集團之經營活動溢利已扣除／(計入)下列事項：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
落成待售物業成本	4,629	49,249
折舊	4,025	3,092
出售固定資產虧損	—	9
訂金撥備回撥	(3,632)	—
年內確認為收入之負商譽*	(732)	—
	<u> </u>	<u> </u>

* 已確認於本年度損益賬之負商譽乃包括於綜合損益賬之「其他收益」。

4. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	44,023	14,559
須於五年後悉數償還之銀行貸款	—	40,571
主要股東提供之貸款	228	2,318
銀行費用	4,168	4,983
	<u> </u>	<u> </u>
	48,419	62,431
減：		
撥充發展中物業成本之數額	(9,691)	(4,471)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>38,728</u>	<u>57,960</u>

5. 稅項

由於本集團於年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(二零零二年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在之國家之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算稅項。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本年度中國內地所得稅開支	3,567	3,000
過往年度之中國所得稅超額撥備	(464)	(648)
	<u> </u>	<u> </u>
	3,103	2,352
過往年度之香港利得稅撥備不足	1,000	—
	<u> </u>	<u> </u>
本年度稅項開支	<u>4,103</u>	<u>2,352</u>

6. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利乃根據本年度之股東應佔日常業務純利56,995,000港元(二零零二年：虧損淨額93,976,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數4,048,864,263股(二零零二年：3,180,247,007股)計算，經調整以反映年內供股之情況。由於上述之供股並無差價成份，因此並無重列截至二零零二年七月三十一日止年度之已發行普通股加權平均數。

由於截至二零零三年及二零零二年七月三十一日止年度並無攤薄事宜，故並無披露該等年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

末期股息

董事會不擬建議就截至二零零三年七月三十一日止年度派發任何末期股息(二零零二年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

隨著業務轉虧為盈，本集團於截至二零零三年七月三十一日止年度錄得股東應佔綜合純利56,995,000港元，較去年虧損淨額93,976,000港元大幅改善。

於本回顧年度，本集團錄得營業額119,338,000港元(二零零二年：142,510,000港元)及經營溢利111,899,000港元(二零零二年：76,204,000港元)，較去年分別減少約16%及增加約47%。

在中國內地經濟持續起飛之情況下，其優質商用及住宅物業之需求亦有所上升，於上海及廣州等主要城市(即本集團物業之集中地)之需求增長尤其顯著。因此，儘管受嚴重急性呼吸道綜合症(「非典型肺炎」)所影響，本集團之入住率及租金收入仍有所改善。此外，本集團亦受惠於回顧期內新增約100間酒店式服務公寓單位，令毛利由去年之61,930,000港元增加51%至93,777,000港元。

二零零三年二月二十七日，本集團訂立協議向一名獨立第三者出售於一間附屬公司之22.5%股權及本集團向該附屬公司提供之22.5%股東貸款，總代價為111,000,000港元。出售該項目22.5%權益之利潤約為27,095,000港元。

比較去年，本年度聯營公司及共同控制實體之不利表現對本集團整體表現之負面影響已大為減少。應收聯營公司款項之減值虧損下降至10,249,000港元(二零零二年：18,916,000港元)，而出售一間共同控制實體之虧損則為3,772,000港元(二零零二年：無)。本集團預期在採取該等及其他積極措施紓解困境後，其整體表現將於來年有所改善。

透過積極債務重組及擴大股本基礎，本集團成功將融資成本減少33%至38,728,000港元(二零零二年：57,960,000港元)。本集團於來年將更加倍致力改善其財務狀況。

項目回顧

上海

本集團於上海之旗艦項目 — 香港廣場座落於上海市中心之黃金地段淮海中路黃陂南路地鐵站上蓋，並已成為市中心之地標。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、商場，以及附設多元化會所設施之酒店式服務公寓。自一九九七年底開業以來，香港廣場成功吸引到不同類型之著名商場租客，如滙豐銀行、中國銀行、舒適堡、肯德基家鄉雞、采蝶軒及賽博數碼廣場等，更成為眾多尊貴企業租戶之辦公室及酒店式服務公寓之首選。儘管二零零三年上半年爆發非典型肺炎而導致酒店式服務公寓之租金收入比較原有預算出現一定跌幅，但香港廣場仍繼續推動本集團之租金收入增長，為本集團帶來13,180,000港元之租金增長。

本集團另一重點項目凱欣豪園之地基工程已於本回顧年度內竣工。該項目位於上海市著名的長寧區，鄰近中山公園地鐵站，佔地36,000平方米。於落成後，凱欣豪園社區將包括13幢住宅大廈，建築樓面面積約達168,600平方米，另提供約14,800平方米之商業範圍，附設專用會所及其他設施。項目第一期將於二零零五年初落成。

廣州

東風廣場位於廣州市最令人嚮往的住宅區東山區東風東路，已被譽為廣州最備受渴求住宅地點之一。整個項目佔地合共約60,000平方米，分數期興建八幢住宅大廈及一座商業辦公綜合大樓。第一期及第二期包括四幢住宅大廈現已落成，設施完備之住宅會所東風會亦已竣工。第三期包括兩幢住宅大廈之建築樓面面積約42,000平方米，預期將於二零零三年底完成及開始進行預售。其他豪華設施，包括50米游泳池、多個網球場及高爾夫球練習區等亦已竣工，令東風廣場得以成為自成一角之社區，與其中備受推崇之住客相得益彰。住戶設施極盡豪華完善，更是廣州市中心住宅物業之典範。

廣州五月花商業廣場之基本結構工程已於年內完成。該物業佔有極佳之地利位置，位於中山五路，建於廣州公園前地鐵站上蓋，現正進行裝修工程。五月花商業廣場將為其商戶租客提供至臻完善之交通網絡，其方便程度無可比擬，地鐵站有兩個出口直達商場，同時緊接最繁盛之購物區北京路步行街。該物業之優越地點已為廣場吸引廣大人流，物業將提供辦公大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場用途。五月花商業廣場目標為吸納多元化之零售租戶、展覽中心、食肆及設備先進之電影院，並計劃將於二零零四年初開幕。

中山

二零零三年八月二十日，本集團透過其新成立之全資附屬公司中山市寶麗房地產發展有限公司（「中山寶麗」）與本集團一間共同控制實體中山市麗山房地產開發有限公司（「中山麗山」）及中國一名第三者簽訂一項協議，據此，本集團放棄於中山麗山50%之投資權益，以換取一幅位於中山約55,000平方米之新土地作為補償，而該幅土地之土地使用權證於二零零三年十月二十四日由中山市人民政府向中山寶麗發出。由於中山麗山所持土地之發展商業價值不佳，而該合資企業之餘下年期亦短，本集團於中山麗山之50%權益已自本集團截至二零零二年七月三十一日止財政年度之財務報表內作出全面撥備。中山寶麗所擁有的新土地之詳細開發計劃仍有待本集團決定。

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之一般銀行貸款。

於二零零三年三月十一日，本公司公佈按每股供股0.10港元之價格配售767,706,730股供股，比例為於二零零三年三月三十一日按持有每五股現有股份可獲配發一股供股（「供股」）。合共配發及發行767,706,730股股份，分別佔本公司原有及經擴大已發行股本約20%及16.67%。鑑於近年的經濟氣候，董事決定採取審慎策略，以長期資金（尤其以股權形式的資金）為長期增長融資。董事認為透過供股擴大其股本基礎乃符合本公司的利益，使全體股東有機會促進本集團增長。

於二零零三年七月三十一日，本集團的借貸總額（包括由林百欣先生借出之該等貸款16,170,000港元（二零零二年：86,886,000港元））合共為1,138,000,000港元（二零零二年：1,054,000,000港元），較上財政年度終增加84,000,000港元。本集團的綜合淨資產為5,602,000,000港元（二零零二年：5,523,000,000港元）。因此所得的負債對資金比率為0.20（二零零二年：0.19）。

期內，本集團從本公司主要股東林百欣先生取得額外無抵押貸款人民幣38,934,000元。本集團於回顧期間已向林百欣先生償還106,000,000港元。於二零零三年七月三十一日，未償還林百欣先生的貸款總結餘為16,170,000港元。

於結算日，本集團約99%的借貸總額乃按浮動利率計算，餘下1%則為免息。於二零零三年七月三十一日，本集團約38%的借貸總額以人民幣列賬，約62%以美元列賬。

本集團的貨幣資產、貸款及交易主要以港元、人民幣及美元列賬。由於港元兌美元的匯率掛鈎，且港元兌人民幣的匯率波動並不重大，因此，本集團相信其面對的外匯風險有限。本集團目前無意就美元及人民幣所涉及的匯率波動風險進行對沖。惟本集團一直注視經濟情況及其外匯風險，日後如有需要，將考慮採取適當的對沖措施。

本集團於二零零三年七月三十一日的尚未償還銀行借貸乃需於五年內償還，約4%應於一年內償還，而96%應於兩至五年內償還。本集團的若干資產已作為融資的抵押，其中包括賬面值約為2,893,000,000港元的投資物業及賬面值約為1,304,000,000港元的發展中物業，而結算日之銀行結餘約為11,500,000港元。

憑藉本集團於結算日持有的現金連同銀行貸款備用額，加上本集團的經營活動有所改善，本集團相信有足夠的流動資金應付現有與計劃中的物業發展及其他投資項目的資金需要。本集團將貫徹採取審慎的財政政策。

或然負債

根據在中國內地的銀行向物業買家提供按揭融資的一般做法，銀行通常會要求物業發展商提供購回擔保，以擔保借貸人確切履行有關責任。本公司現正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提供購回擔保。由於現在中國物業市場穩定，故管理層預期此項或然負債將不會出現。

僱員及酬金政策

作為約400名員工之僱主，本集團深明維持強大人力資源對持續成功之重要性。根據本集團之現行政策，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。

購股權計劃

為向本集團提供可靈活推動獎勵、酬謝、補償及／或提供福利予合資格僱員（包括執行及非執行董事）之途徑，購股權計劃已在二零零三年八月二十一日之股東特別大會上獲得股東批准及採納。

前景

中國內地穩步融入世界貿易組織（WTO），將持續吸引外資企業在中國內地建立或鞏固彼等的地位。隨著簽署更緊密經貿關係安排（CEPA），更多香港企業勢將進軍中國內地市場，進一步刺激本來已經大幅增加的優質商業及住宅物業之需求。

監於有利的前景，本集團預測來年將會錄得理想增長。本集團預期其上海旗艦物業香港廣場將提供穩定的租金收入貢獻。此外，位於廣州的新甲級商業物業五月花商業廣場將於二零零四年初開幕，將增強本集團的投資組合及作為另一穩定收益來源。擬定預售的發展項目，包括上海的凱欣豪園及廣州的東風廣場第三期預期亦可提升營業額及盈利能力。在租賃市場環境利好的情況下，本集團有信心其擬定推出的項目可望在來年帶來穩定增長及達到增加盈利的目標。

預期中國內地的經濟增長將持續強勁，尤其在長江三角洲及珠江三角洲等中國內地經濟增長最快的城市。憑藉本集團早佔先機，於中國內地市場擁有逾十年物業發展經驗，本集團已準備就緒抓緊未來促進增長的商機。展望將來，本集團將繼續專注中國內地兩大增長動力來源，即上海及廣州的物業投資及發展項目，同時審慎地發掘機會以增加土地儲備作日後發展。

股東週年大會

本公司將於二零零三年十二月二十二日（星期一）召開股東週年大會。大會通告連同本公司二零零二年至二零零三年年度之年報將儘快寄發予各股東。

於聯交所網站刊登資料

上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定之所有資料將於二零零三年十一月二十一日或之前遞交予聯交所以刊登在聯交所網站。

承董事會命
主席
林百欣

香港，二零零三年十一月七日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。