



# 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)

## 截至二零零四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」)截至二零零四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

截至二零零四年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日 止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 經重列 千港元
營業額	2	143,143	63,472
銷售成本		(83,157)	(13,278)
毛利		59,986	50,194
其他收入		26,513	23,032
銷售及市場推廣費用		(4,836)	—
行政費用		(33,752)	(31,388)
一共同控制實體權益之減值虧損回撥		42,555	—
經營溢利	3	90,466	41,838
融資成本	4	(16,776)	(22,347)
應佔聯營公司虧損		—	(1,546)
應收聯營公司款項之 減值虧損		(7,427)	—
一共同控制實體權益之減值虧損		—	(2,118)
除稅前溢利		66,263	15,827
稅項	5	(15,534)	(2,501)
未計少數股東權益前溢利		50,729	13,326
少數股東權益		(659)	(675)
股東應佔日常業務純利		50,070	12,651
每股盈利	6		
基本		1.08仙	0.33仙
攤薄		1.08仙	不適用

## 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。

除本集團採納於本會計期間生效之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」外，編製中期財務報表所採用之會計政策及呈報基準與編製截至二零零三年七月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

會計實務準則第12號(經修訂)主要訂明遞延稅項之會計處理及披露準則。於以往年度，遞延稅項負債乃以損益表負債法，根據所有重大之時差並於可預見將來可能引起之負債而作出撥備，而遞延資產則待確定其能變現無疑問時方能確認。

會計實務準則第12號(經修訂)須採納資產負債表負債法，據此遞延稅項乃就資產與負債在財政報告之賬面值與計算應課稅溢利時相應稅基金額之所有暫時差異進行確認，僅有少數豁免情況。由於會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特定過渡安排，此新會計政策已予以追溯性應用，因此比較數字已重新列值。

## 2. 分部收入及業績

### 業務分部

集團

	物業發展 截至 一月三十一日 止六個月		物業投資 截至 一月三十一日 止六個月		綜合 截至 一月三十一日 止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 經重列 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 經重列 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 經重列 千港元
分部收入：						
銷售予外間客戶	83,228	1,167	—	—	83,228	1,167
租金收入	—	—	59,915	62,305	59,915	62,305
其他收入	—	—	15,418	12,055	15,418	12,055
總計	<u>83,228</u>	<u>1,167</u>	<u>75,333</u>	<u>74,360</u>	<u>158,561</u>	<u>75,527</u>
分部業績	<u>8,151</u>	<u>86</u>	<u>36,235</u>	<u>36,803</u>	<u>44,386</u>	<u>36,889</u>
利息收入					11,095	10,977
未分配開支					(7,570)	(6,028)
— 共同控制實體 權益之減值 虧損回撥	42,555				42,555	—
經營溢利					90,466	41,838
融資成本					(16,776)	(22,347)
應佔聯營公司虧損				(1,546)	—	(1,546)
應收聯營公司款項 之減值虧損			(7,427)		(7,427)	—
— 共同控制實體權益 之減值虧損		(2,118)			—	(2,118)
除稅前溢利					66,263	15,827
稅項					(15,534)	(2,501)
未計少數股東權益 前溢利					50,729	13,326
少數股東權益					(659)	(675)
股東應佔日常業務純利					<u>50,070</u>	<u>12,651</u>

鑑於本集團之客戶及資產逾90%位於中國內地（「中國」），故並無呈報地區分部資料。

### 3. 經營溢利

	截至	
	一月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
	千港元	千港元
已扣除／(計入)：		
待售落成物業成本*	—	1,081
持作投資以外用途之發展中物業成本	70,241	—
折舊	1,683	1,584
本期間確認為收入之負商譽	<u>(135)</u>	<u>(135)</u>

\* 包括截至二零零三年一月三十一日止六個月內已落成待售物業之超額撥備至可變現淨值 200,000 港元。

### 4. 融資成本

	截至	
	一月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
	千港元	千港元
利息開支：		
五年內到期之銀行貸款	22,627	22,719
一名主要股東提供之貸款	549	181
銀行費用	<u>2,586</u>	<u>2,748</u>
	25,762	25,648
減：		
撥充發展中物業成本之利息	<u>(8,986)</u>	<u>(3,301)</u>
	<u>16,776</u>	<u>22,347</u>

### 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（截至二零零三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、詮釋及慣例計算稅項。

截至  
一月三十一日止六個月  
二零零四年  
(未經審核)  
千港元

二零零三年  
(未經審核)  
經重列  
千港元

集團：

本期間中國內地所得稅開支	5,266	—
遞延稅項	10,268	2,673
	15,534	2,673
應佔聯營公司之稅項	—	(172)
	15,534	2,501
	15,534	2,501

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內之股東應佔日常業務純利50,070,000港元(截至二零零三年一月三十一日止六個月一經重列：12,651,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數4,618,256,661股(截至二零零三年一月三十一日止六個月：3,838,533,653股)計算。

每股攤薄盈利乃根據本期間之股東應佔日常業務純利50,070,000港元及期內已發行普通股之攤薄後加權平均數4,627,289,516股計算。

由於在截至二零零三年一月三十一日止六個月期間並無發行在外未認購之潛在普通股，故並無就該期間呈列攤薄後每股盈利。

## 7. 比較數字

如簡明綜合財務報表附註1所詳述，由於在期內採納經修訂會計實務準則，中期財務報表內若干項目及結餘之會計處理及呈報方式已經修訂以符合新規定。因此，本報表已作出了若干以前年度調整及已將若干比較數字進行重新分類，從而與本期內之呈列方式貫徹一致。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零零四年一月三十一日止六個月之中期股息。本公司於去年同期並無宣派中期股息。

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

隨著中國持續的經濟增長，對優質商業及住宅物業的需求也同步上升，特別是在本集團物業集中的上海及廣州等主要城市。

本集團於上半年財政年度的表現令人鼓舞。於截至二零零四年一月三十一日止六個月，錄得股東應佔綜合純利50,070,000港元，而去年同期之純利為12,651,000港元，增加約296%。

於截至二零零四年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額143,143,000港元(二零零三年：63,472,000港元)及毛利59,986,000港元(二零零三年：50,194,000港元)，較去年同期分別增加約126%及約20%。營業額及毛利上升主要是由於上海凱欣豪園第一期及廣州東風廣場第三期分別自二零零三年十一月及二零零三年八月開始預售，同時，集團之旗艦項目，上海之香港廣場繼續為集團帶來穩定的租金收入。

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」)及中國一名獨立第三方簽訂一項協議，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已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。該項交易帶來的利益約為42,555,000港元。

因此，本集團錄得的經營溢利為90,466,000港元，比去年同期41,838,000港元增加約116%。

隨著本集團的業務持續增長，本集團成功將其融資成本減少25%至16,776,000港元(二零零三年：22,347,000港元)。本集團於來年將繼續致力改善其財務狀況。

## 項目回顧

### 上海

#### 香港廣場

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，並已成為市中心之知名地標。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。自其於一九九七年底開業以來，香港廣場已吸引到各行業具規模之商場租戶進駐，同時，亦成為眾多尊貴企業租戶選擇辦公室及酒店式服務公寓之首選。於回顧期內，酒店式服務公寓的入住率已從二零零三年上半年沙士爆發時的跌幅中回升。

#### 凱欣豪園

本集團另一重點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十三幢住宅大廈，建築樓面面積約156,000平方米，專用會所及其他設施面積約達15,900平方米。項目第一期包括七幢住宅大廈，約1,000個單位，預計將於二零零五年內落成。

於二零零三年十月底取得第一和第二座之預售許可證，預售自二零零三年十一月開始，業已取得顯著銷售成績。於截至二零零四年一月三十一日止六個月，自獲頒預售許可證後，第一和第二座共售出77個單位，且自簽署買賣協議後，已逐步把有關營業額及溢利確認入帳。回顧期後，於二零零四年二月底已獲發第三座之預售許可證，預計將於二零零四年中至年底取得餘下其他各座之預售許可證。

## 廣州

### 東風廣場

該項目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矚目住宅地段之一。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130,000平方米之商業辦公綜合大樓。第一期及第二期現已落成，包括四幢住宅大廈(第一座至第四座)及設施完備之住宅會所東風會。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，令東風廣場成為自成一角之社區，彰顯豪宅氣派。住戶設施極盡豪華完善，更是廣州市中心住宅物業之典範。

第三期包括兩幢住宅大廈(第五及第六座)，共446個單位，於回顧期內，已完成主要之結構工程。於二零零三年六月底已取得第六座之預售許可證，並已取得顯著之銷售成績。截至二零零四年一月三十一日止六個月，自從發出預售許可證後，已售出第六座127個單位，且自簽署買賣協議後，已逐步把有關營業額及溢利確認入帳。於二零零三年十二月底取得第五座之預售許可證，但於回顧期內，仍未正式在市場上推出。

### 五月花商業廣場

該項目位於中山五路，建於廣州公園前地鐵站上蓋，盡享極佳之地利，現正進行裝修工程，包括機電工程、間隔及裝修。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，同時緊接最繁華之購物區北京路步行街。該物業之優越位置已為廣場吸引廣大人流。該座樓高13層之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。在正式開業前，五月花商業廣場致力吸納和精心挑選其商業租戶、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底開幕。

### 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之一般銀行貸款。

於二零零四年一月三十一日，本集團之借貸總額(包括林百欣先生提供之貸款39,634,000港元(二零零三年：16,170,000港元))合共為1,270,000,000港元(二零零三年：1,138,000,000港元)，較上個財政年度年終增加132,000,000港元。本集團之綜合資產淨值達5,301,000,000港元(二零零三年：5,077,000,000港元)，由此計算負債與股本比率為0.24(二零零三年：0.22)。

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27,000,000元。於回顧期內，本集團已向林先生償還2,384,000港元。於二零零四年一月三十一日，林先生借出之貸款之未償還總結餘為39,634,000港元。

於結算日，本集團借貸總額約99%為按浮動利率計息，餘下1%則免息。於二零零四年一月三十一日，本集團約45%的借貸總額以人民幣列賬，而55%則以美元列賬。

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。

本集團於二零零四年一月三十一日之銀行借貸大部份須於五年內償還，約11%須於一年內償還，而89%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2,893,000,000港元之投資物業、賬面值為約1,807,000,000港元之發展中物業和銀行結餘約16,000,000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，本集團相信其有足夠之流動資金，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。

## **或然負債**

根據在中國之銀行向房地產買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。本集團現正為部分香港廣場、凱欣豪園第一期、東風廣場第一期至第三期之買家，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於短期內實現。

## **僱員及酬金政策**

本集團僱用合共約400名僱員。本集團深明人力資源對持續成功之重要性。在本集團目前的政策下，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。其他僱員福利包括僱員購股權計劃、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。

## **前景**

中國內地穩步融入世界貿易組織(WTO)，將會取消部分特別領域如銀行、保險及服務業對海外投資者的限制。此舉將持續吸引外資企業在中國建立或鞏固彼等的地位。隨著簽署更緊密經貿關係安排(CEPA)，及上海舉辦二零一零年世界博覽會，都會刺激更多香港及外國企業進入中國市場，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。

鑒於此有利的前景，本集團預測下半年財政年度將會錄得理想增長。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。擬定預售及出售的已發展項目，包括上海的凱欣豪園第一期及廣州的東風廣場第三期預期亦可提升營業額及盈利。在完成上述的中山交易後，加上可能興建的「港珠澳大橋」，本集團對中山市的經濟前景及物業市場持樂觀態度，並會認真考慮有關的投資機會。

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包括中國內地經濟增長最快城市的地區。憑藉本集團早佔先機，於中國內地市場擁有逾十年的物業發展經驗，本集團處於極為有利位置，必能把握未來快速增長的機遇。展望未來，本集團將繼續專注上海及廣州中國兩大經濟增長點的物業投資及物業發展項目，同時審慎地發掘機會以增加土地儲備作日後發展。



## 於聯交所網站刊登資料

本公司的中期報告包含香港聯合交易所（「聯交所」）上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定之所有資料，將會於二零零四年四月三十日或之前呈交予聯交所，藉以於聯交所網站刊登。

承董事會命  
主席  
林百欣

香港，二零零四年四月十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林百欣先生、林建名先生（何榮添先生、林建高先生、趙維先生、蕭繼華先生、蕭暉榮先生及余寶群小姐之替代董事）、林建康先生、何榮添先生、林建岳先生、李寶安先生、余寶珠女士及姚逸明先生，非執行董事為林建高先生、趙維先生、蕭繼華先生、蕭暉榮先生及余寶群小姐及獨立非執行董事為王怡瑞先生及林秉軍先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。