



麗 豐 控 股

麗 豐 控 股 有 限 公 司

2003-2004 中 期 報 告

註冊地點

開曼群島

董事會

林百欣 (主席)

林建名* (副主席)

林建康 (行政總裁)

何榮添[°] (副行政總裁)

林建岳

李寶安

余寶珠

林建高[°]

姚逸明

趙維[°]

蕭繼華[°]

蕭暉榮[°]

余寶群[°]

王怡瑞**

林秉軍**

1

* 亦為[°]之替代董事

** 獨立非執行董事

公司秘書

楊錦海

麗豐控股有限公司

香港九龍

長沙灣道六八零號

麗新商業中心十一樓

電話 (852) 2741 0391 傳真 (852) 2741 9763

互聯網址 <http://www.laisun.com/laifung>

電子郵件 info@laifung.com

於香港聯交所股票代號: 1125

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)	二零零三年 (未經審核) 經重列
		千港元	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

簡明綜合資產負債表

於二零零四年一月三十一日

		二零零四年 一月三十一日 (未經審核)	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 經重列
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
固定資產		54,721	52,628
投資物業		2,955,000	2,946,700
負商譽	7	(10,345)	(10,480)
發展中物業		3,959,245	3,377,730
於聯營公司權益		578,156	574,565
長期投資		2,300	2,300
		7,539,077	6,943,443
流動資產			
已落成待售物業		13,214	16,168
應收賬款、按金及預付款項	8	40,061	41,165
預付稅款		17,625	18,085
已抵押定期存款及銀行結餘		16,444	11,466
現金及現金等值項目		280,608	177,508
		367,952	264,392
流動負債			
有抵押計息銀行貸款		134,399	47,126
應付稅款		11,385	7,567
已收按金		46,758	17,406
已收租約按金		16,232	9,725
應付賬款及應計費用	9	227,202	215,342
一位主要股東提供之貸款	10	39,634	16,170
		475,610	313,336
流動負債淨值		(107,658)	(48,944)
資產總值減流動負債		7,431,419	6,894,499
非流動負債			
有抵押計息銀行貸款		(1,096,371)	(1,074,362)
已收長期租約按金		(7,109)	(12,666)
遞延稅項負債		(806,850)	(555,783)
		(1,910,330)	(1,642,811)
少數股東權益		(219,717)	(174,318)
		5,301,372	5,077,370
資本及儲備			
已發行股本	11	469,836	460,624
儲備		4,831,536	4,616,746
		5,301,372	5,077,370

簡明綜合權益變動表

截至二零零四年一月三十一日止六個月

	已發行		匯兌 波動儲備	持作 投資用途之		資本儲備	累計虧損	總計
	股本	股份溢價賬		投資物業 重估儲備	發展中物業 之重估儲備			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年八月一日，								
如之前所呈報（經審核）	460,624	3,222,276	17,349	417,384	1,329,918	181,292	(26,571)	5,602,272
就遞延稅項之以前年度調整	—	—	—	(146,620)	(64,492)	(123,229)	(190,561)	(524,902)
經重列	460,624	3,222,276	17,349	270,764	1,265,426	58,063	(217,132)	5,077,370
行使購股權	9,212	6,357	—	—	—	—	—	15,569
匯兌調整	—	—	1,030	—	—	—	—	1,030
將持作投資以外用途之 發展中物業重新分類到 持作投資用途之發展中 物業時重估盈餘之增加	—	—	—	—	90,902	—	—	90,902
重估盈餘	—	—	—	1,219	252,011	—	—	253,230
於權益中扣除之遞延稅項	—	—	—	—	(186,799)	—	—	(186,799)
未於損益賬確認之收益 及虧損淨額	—	—	1,030	1,219	156,114	—	—	158,363
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	50,070	50,070
於二零零四年一月三十一日 （未經審核）	469,836	3,228,633*	18,379*	271,983*	1,421,540*	58,063*	(167,062)*	5,301,372
於二零零二年八月一日，								
如之前所呈報（經審核）	383,853	3,225,689	18,057	426,211	1,376,016	181,292	(87,620)	5,523,498
就遞延稅項之以前年度調整	—	—	—	(149,803)	—	(123,229)	(137,919)	(410,951)
經重列	383,853	3,225,689	18,057	276,408	1,376,016	58,063	(225,539)	5,112,547
匯兌調整	—	—	(695)	—	—	—	—	(695)
重估減值	—	—	—	(3,036)	—	—	—	(3,036)
計入權益之遞延稅項	—	—	—	1,096	—	—	—	1,096
未於損益賬確認之收益 及虧損淨額	—	—	(695)	(1,940)	—	—	—	(2,635)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	12,651	12,651
於二零零三年一月 三十一日（未經審核）	383,853	3,225,689*	17,362*	274,468*	1,376,016*	58,063*	(212,888)*	5,122,563

* 該等儲備賬目構成綜合資產負債表內之綜合儲備4,831,536,000港元（於二零零三年一月三十一日：4,738,710,000港元）。

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千港元	二零零三年 (未經審核) 千港元
經營活動之現金流入淨額	54,467	19,697
投資活動之現金流出淨額	(108,391)	(67,616)
融資活動之現金流入淨額	151,181	82,433
現金及現金等值項目之增加淨額	97,257	34,514
期初之現金及現金等值項目	177,508	107,982
匯兌調整	5,843	(542)
期終之現金及現金等值項目	280,608	141,954
現金及現金等值項目結餘之分析		
現金及銀行結餘	267,605	135,216
自獲得時開始計原到期日 少於三個月之無抵押定期存款	13,003	6,738
	280,608	141,954

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		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	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	(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	83,228	1,167	75,333	74,360	158,561	75,527
分部業績	8,151	86	36,235	36,803	44,386	36,889
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)
股東應佔日常業務數額					50,070	12,651

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	二零零三年
	(未經審核)	(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	(135)	(135)

* 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	二零零三年
	(未經審核)	(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	2,586	2,748
	25,762	25,648
減：		
撥充發展中物業成本之數額	(8,986)	(3,301)
	16,776	22,347

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)	二零零三年 (未經審核)
	千港元	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

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 — 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. 負商譽

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核)	二零零三年 七月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元
負商譽：		
產生於增購一間附屬公司權益	(10,750)	(10,750)
累計攤銷：		
期初數額	270	—
於期間內確認為收入之數額	135	270
期末數額	405	270
賬面淨值	(10,345)	(10,480)

8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團所授出之賒賬期介乎30至180天。於二零零四年一月三十一日，按發票日之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
逾期60天或以下之賬款	—	1,036
逾期超過90天之賬款	7,404	9,178
應收貿易賬款	7,404	10,214
按金及預付款項	32,657	30,951
總計	40,061	41,165

9. 應付賬款及應計費用

於二零零四年一月三十一日，按發票日之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
1個月內	10,181	4,665
1至3個月	1,708	145
3個月以上	63,654	68,458
應付貿易賬款	75,543	73,268
應計費用及其他應付賬款	151,659	142,074
總計	227,202	215,342

10

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批授：

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
按最優惠借貸利率計息(由一指定銀行所提供)	25,357	—
免息	14,277	16,170
總計	39,634	16,170

上述所有貸款均為無抵押，並按要求償還。

11. 股本

	股份數目 二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千股	面值 二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	股份數目 二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千股	面值 二零零三年 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	7,000,000	700,000	7,000,000	700,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元之普通股	4,698,365	469,836	4,606,241	460,624

12. 有關連人士交易

		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) 千港元
來自一間聯營公司之利息收入	(a)	10,770	10,612
一位主要股東貸款之利息支出	(b)	(549)	(181)
向麗新製衣國際有限公司的一間聯營公司 支付之租金支出	(c)	(170)	(179)
向一間律師行(一位董事為其合夥人)支付之法律費用	(d)	(241)	—

- (a) 墊款之利息按港元最優惠利率加年息2厘向聯營公司收取。所欠款項概無抵押及無固定還款期。
- (b) 由該一位主要股東提供之貸款須支付利息。獲授貸款之詳情列載於財務報表附註10。
- (c) 租金支出乃按現行公開市場價值作依據來計算。
- (d) 法律費用乃一間律師行(本公司一位董事為其合夥人)按市價就向本集團提供法律服務而收取。

13. 或然負債

於二零零四年一月三十一日，本集團有涉及以下事項之或然負債如下：

- (a) 根據一家銀行向上海香港廣場辦公樓及公寓之最終買家提供之按揭貸款融資，本公司同意在借款人未能償還貸款時，就一間附屬公司作出保證履行購回有關物業之責任作最多達95%之擔保。本公司未能釐定於結算日之或然負債未償金額。
- (b) 根據銀行向廣州東風廣場第一期至第三期及上海凱欣豪園第一期之最終買家提供之按揭貸款融資，本公司同意向該等銀行作出擔保，在借款人未能償還貸款時購回有關物業。本公司未能釐定於結算日之或然負債未償金額。

14. 承擔

於二零零四年一月三十一日，本集團就下列方面具資本承擔：

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已簽約但未作撥備： 地價、遷置、賠償及建築成本	671,421	744,917
為中國一附屬公司之出資額	25,500	—
總計	696,921	744,917

15. 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。

16. 財務報表之批准

本中期財務報表已經本公司審核委員會審閱，並於二零零四年四月十六日獲董事會批准及授權刊發。

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。

13

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年中至年底取得餘下其他各座之預售許可證。

14

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）及設施完備之住客會所東風會。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）。

15

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。

16

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。

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。

董事之權益

於二零零四年一月三十一日，下列本公司董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（證券及期貨條例所指的相聯法團）之股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下好倉及淡倉之權益而須(a)根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於該條所提及之登記冊（「登記冊」）中；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所：

17

董事姓名	個人權益	家族權益	於本公司股份之好倉		總數	百份比
			公司權益	身份		
林百欣	92,124,800	無	2,120,550,431	實益擁有人	2,212,675,231	47.09%
			(附註1)			
余寶珠	無	2,212,675,231	無	實益擁有人	2,212,675,231	47.09%
		(附註2)				

附註：

1. 此等於本公司之權益相當於麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）實益擁有1,455,365,090股及其全資附屬公司Silver Glory Securities Limited（「SGS」）實益擁有665,185,341股股份。鑑於林百欣先生（及其聯繫人士）持有麗新製衣已發行股本約33.99%之權益，故林百欣先生被視作擁有由麗新製衣及SGS持有本公司2,120,550,431股股份之權益。

林百欣先生、林建岳先生、林建名先生、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. 鑑於余寶珠女士之配偶林百欣先生擁有該股份之權益，故余女士被視作擁有本公司2,212,675,231股股份之權益。

除上述所披露者外，於二零零四年一月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或任何相聯法團之股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有權益或被視為擁有好倉及淡倉之權益而須如上述知會本公司及聯交所或登記在登記冊中。

購股權計劃

本公司已於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），作為向本公司合資格僱員（定義見「購股權計劃」）提供鼓勵、獎勵、報酬、補償及/或提供福利之途徑。

截至二零零四年一月三十一日止六個月，根據購股權計劃授出及已行使之購股權載列如下：

姓名	授予日期	購股權數目	購股權期限	購股權價格	行使日期	於二零零四年	
						已行使	一月三十一日
						購股權數目	之購股權數目
林建名 董事	19/9/2003	46,062,400	19/9/2003- 2/10/2011	每股0.169港元	8/1/2004	46,062,400	無
林建康 董事	19/9/2003	46,062,400	19/9/2003- 2/10/2011	每股0.169港元	8/1/2004	46,062,400	無
		<u>92,124,800</u>				<u>92,124,800</u>	

於緊接授出上述購股權當日前之二零零三年九月十八日，本公司股份（「股份」）之收市價為每股0.161港元。

於緊接行使上述購股權當日前之二零零四年一月七日，股份之加權平均收市價為每股0.255港元。

如上述披露所示，截至二零零四年一月三十一日止六個月，概無根據購股權計劃向任何合資格僱員或人士授出之購股權被取消或已失效。

因為不能於授出當日預計及查明有關決定估價的多項關鍵因素，董事會認為並不適宜披露授予上述股東購股權之理論價值。董事會相信，基於假設之估價將屬推測且不具意義。

主要股東及其他人士之權益

於二零零四年一月三十一日，下列人士（其中若干人士為本公司董事或行政總裁）擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊之股份及股本衍生工具之相關股份好倉權益：

名稱	身份	於本公司股份之好倉		
		性質 (附註1)	股份數目	百分比
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	實益擁有人	公司	2,120,550,431	45.13% (附註2)
林百欣	實益擁有人	個人及公司	2,212,675,231	47.09% (附註2)
余寶珠	實益擁有人	家族	2,212,675,231	47.09% (附註3)
賴元芳	實益擁有人	家族	2,212,675,231	47.09% (附註4)
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	665,185,341	14.16% (附註2)
Credit Suisse Group	實益擁有人	公司	442,196,119	9.41% (附註5)

附註：

- 個人、家族及公司分別代表個人利益、家族利益及公司利益。
- 此等於本公司之權益相當於林百欣先生個人擁有92,124,800股及由麗新製衣實益擁有1,455,365,090股及其全資附屬公司SGS實益擁有665,185,341股股份。鑑於林百欣先生（及其聯繫人士）持有麗新製衣已發行股本約33.99%之權益。林百欣先生被視作擁有由麗新製衣與SGS持有本公司2,120,550,431股股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、林建名先生、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。

3. 鑑於余寶珠女士之配偶林百欣先生擁有該股份之權益，故余女士被視作擁有本公司2,212,675,231股股份之權益。
4. 鑑於賴元芳女士之配偶林百欣先生擁有該股份之權益，故賴女士被視作擁有本公司2,212,675,231股股份之權益。
5. 按上市規則應用指引第5項界定之「其他人士」類別。

除上述披露者外，於二零零四年一月三十一日，按根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，概無其他人士於本公司股份或股本衍生工具之相關股份中擁有好倉或權益或淡倉之權益。

購回、出售或贖回上市證券

截至二零零四年一月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、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截至二零零四年一月三十一日止六個月中期報告期內之任何時間內，並無或曾無遵守上市規則附錄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。

20

根據最佳應用守則之規定，本公司已於二零零零年三月成立審核委員會，該審核委員會由兩位獨立非執行董事所組成。本公司之審核委員會已審閱中期業績報告。

承董事會命
主席
林百欣

香港，二零零四年四月十六日