



“本集團在本年度
內取得令人鼓舞
的業績……”

主席 林百欣

業績

麗豐控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）於截至二零零四年七月三十一日止年度錄得股東應佔日常業務綜合純利172,774,000港元，而去年經重列之純利則為4,353,000港元。

股息

董事會不建議派發截至二零零四年七月三十一日止年度之末期股息（二零零三年：無）。

業務回顧

隨著中國內地經濟持續增長，對優質商業及住宅物業之需求亦緊隨上升，尤其是在本集團旗下發展的物業所集中之上海及廣州等主要城市。

繼上個財政年度轉虧為盈後，本集團於截至二零零四年七月三十一日止年度，錄得股東應佔日常業務綜合純利172,774,000港元，比去年同期之經重列純利4,353,000港元增加約3,869%。純

主席報告書

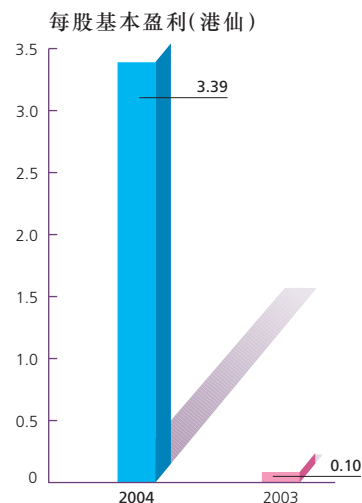
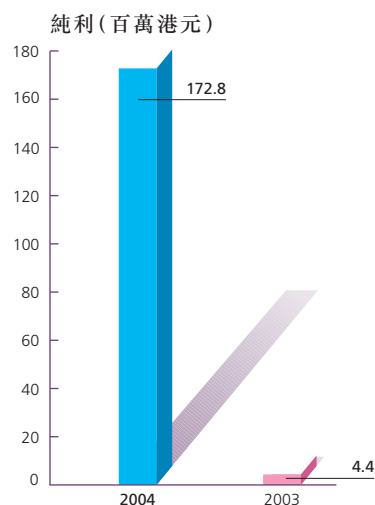
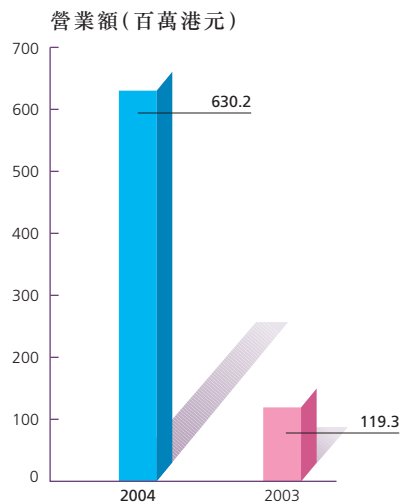
利顯著增長是由於經營表現令人鼓舞，再加上與合資企業及其相關單位成功磋商並達成更有利之條款，這印證了管理層在過去數年所付出之努力成果。

於截至二零零四年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額630,204,000港元（二零零三年：119,338,000港元）及毛利223,758,000港元（二零零三年：93,777,000港元），較去年分別增加約428%及139%。增幅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月及二零零三年八月開始預售。本集團在上海之旗艦項目—香港廣場，在本年度的租金收入亦創出新高。

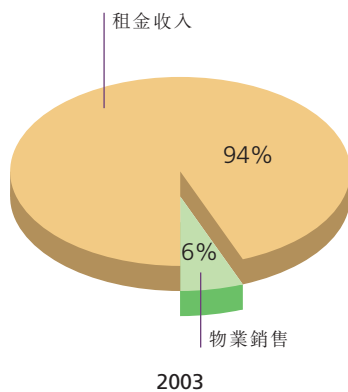
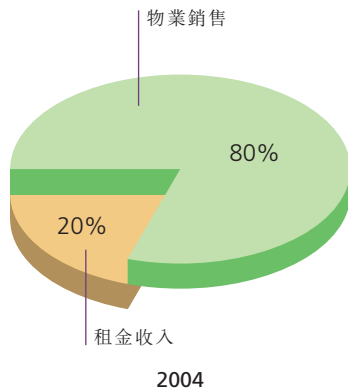
本集團錄得之經營溢利為187,658,000港元，比去年111,437,000港元（經重列）上升68%。

7

於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」）及中國內地一名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。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。以上交易帶來的利益約為42,555,000港元。



營業額分析



本集團其中一間聯營公司（「聯營公司」）在內地的一項投資為興建由兩幢高樓大廈及其下基座商場所組成的綜合項目。該聯營公司已就其中一幢大廈及其下基座商場的有關部份與一名第三方（「中方」）訂立協議，據此，聯營公司負責建設工程，而所預算的工程成本則由雙方按協定比例支付。本集團之聯營公司將可收取等同於其下基座商場租金收入的金額，為期二十年，作為其支付累計成本的回報，而所支付的成本將視作期間的預付租金。然而，實際建設工程需時較預期長久，預付租金並不能以現金流入淨額全數抵償，因而導致截至二零零二年七月三十一日止財政年度產生應佔聯營公司之虧損43,470,000港元。最後，雙方簽訂補充協議，中方同意向聯營公司轉讓其所佔基座商場第一至五層及地庫第一至二層（約13,000平方米）之權益，包括有關土地使用權，作為補償。聯營公司已於二零零四年六月十六日獲發有關的房產所有權證。上述撥備已在收取補償後回撥，導致產生應佔聯營公司溢利，以及應收聯營公司款項之減值虧損回撥。

本集團在其業務增長之同時，亦成功減省其融資成本18%至31,758,000港元（二零零三年：38,728,000港元）。本集團承諾於來年將繼續努力加強其財務狀況。

年內，本集團已採納由香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」（經修訂）（「會計實務準則第12號」）及詮釋第20條「所得稅—經重估不予折舊資產之收回」。會計實務準則第12號主要訂明遞延稅項之會計處理方法及披露慣例。詮釋第20條規定因重估若干不予折

主席報告書

舊資產及投資物業而產生之遞延稅項資產或負債乃基於出售而收回該資產之賬面值而導致之稅務結果而計算(即使集團無意出售)。由於會計實務準則第12號及詮釋第20條並無規定任何特定過度安排，因採納會計實務準則第12號及詮釋第20條而產生之新會計政策已追溯應用，而上年度之比較數字亦因此重新呈列。本年度及上年度之遞延稅項開支分別為20,595,000港元及36,359,000港元。

前景

儘管二零零四年上半年落實了一連串的宏觀調控措施，預期中國內地之經濟增長依然強勁，尤其在長江及珠江三角洲等國內增長最為迅速之城市。鑑於中國內地穩步融入世界貿易組織(WTO)，以往對海外投資者於銀行、保險及服務業等領域之限制預期將會放寬。因此，將繼續吸引尋求於中國內地建立或鞏固其地位之外資企業。隨著落實更緊密經貿關係安排(CEPA)第二階段，以及上海將主辦二零一零年世界博覽會和廣州將主辦二零一零年亞運會，更多外資及香港企業勢將進軍中國內地，進一步刺激對優質商業及住宅物業之需求。

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，本集團處於極為有利位置，抓緊未來促進增長之商機。展望將來，本集團將繼續專注上海及廣州中國兩大經濟增長源頭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。

鑑於此有利前景，本集團預測未來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繼續提供穩定的租金收入。在未來財政年度，擬定預售及出售之已落成發展項目，包括上海凱欣豪園第一期及第二期以及廣州東風廣場第三期及第四期，亦預期可刺激營業額及盈利上升能力。

主席報告書

隨著完成上述中山交易，加上可能興建港珠澳大橋，本集團對中山市之經濟增長前景及物業市場發展持樂觀態度。加上香港及中國內地其他具領導地位的物業發展商近期於當地投資取得成功，中山市遂將成為廣東省最興旺物業市場之一。其他項目預期將在有利租賃市場中相繼完成，本集團對於未來數年取得實質增長及盈利提升維持審慎樂觀態度。

本人謹藉此機會向各股東、客戶及供應商對本公司的鼎力支持致以謝意，並對本集團全體員工在本年度付出的心血和努力，深表謝忱。

主席

林百欣

香港

二零零四年十一月十二日