



# 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)  
(股份代號：1125)

## 截至二零零五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」)截至二零零五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

截至二零零五年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	2	249,702	143,143
銷售成本		(124,367)	(83,157)
毛利		125,335	59,986
其他收益		28,279	26,513
銷售費用		(8,607)	(4,836)
行政費用		(50,920)	(33,752)
經營溢利	3	94,087	47,911
融資成本	4	(16,987)	(16,776)
應收聯營公司款項之減值虧損		(7,352)	(7,427)
一間共同控制實體權益之減值撥備回撥		—	42,555
除稅前溢利		69,748	66,263
稅項	5	(17,741)	(15,534)

未計少數股東權益前溢利		<b>52,007</b>	50,729
少數股東權益		<b>(1,814)</b>	(659)
股東應佔日常業務純利		<b>50,193</b>	50,070
每股盈利	6		
基本		<b>0.85仙</b>	1.08仙
攤薄		不適用	1.08仙

## 簡明綜合資產負債表

於二零零五年一月三十一日

		二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
固定資產		<b>54,771</b>	55,457
投資物業		<b>2,704,400</b>	2,704,400
發展中物業		<b>3,489,056</b>	3,634,658
負商譽		<b>(10,075)</b>	(10,210)
於聯營公司權益		<b>629,334</b>	626,595
已抵押銀行結餘		<b>15,989</b>	10,262
		<b>6,883,475</b>	7,021,162
<b>流動資產</b>			
落成待售物業		<b>24,619</b>	48,836
應收賬款、按金及預付款項	7	<b>144,473</b>	105,855
預付稅項		<b>3,324</b>	13,811
已抵押定期存款及銀行結餘		<b>4,756</b>	6,871
現金及現金等值項目		<b>669,378</b>	548,730
		<b>846,550</b>	724,103

<b>流動負債</b>			
有抵押計息銀行貸款		<b>186,415</b>	89,227
應付稅項		<b>39,590</b>	32,138
已收按金		<b>22,976</b>	34,424
已收租務按金		<b>12,017</b>	10,386
應付賬款及應計費用	8	<b>223,642</b>	257,510
其他借貸		<b>45,132</b>	11,324
		<u><b>529,772</b></u>	<u>435,009</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>316,778</b></u>	<u>289,094</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>7,200,253</b>	7,310,256
<b>非流動負債</b>			
有抵押計息銀行貸款		<b>(940,798)</b>	(1,093,593)
已收長期租務按金		<b>(17,212)</b>	(14,147)
遞延稅項負債		<b>(710,933)</b>	(711,510)
		<u><b>(1,668,943)</b></u>	<u>(1,819,250)</u>
<b>少數股東權益</b>		<u><b>(202,176)</b></u>	<u>(215,708)</u>
		<u><b>5,329,134</b></u>	<u>5,275,298</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本		<b>587,296</b>	587,296
儲備		<b>4,741,838</b>	4,688,002
		<u><b>5,329,134</b></u>	<u>5,275,298</u>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零零五年一月三十一日止六個月

	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	滙兌 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 之重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零四年 八月一日(經審核)	587,296	3,224,676	16,538	100,593	1,332,490	58,063	(44,358)	5,275,298
滙兌調整	—	—	979	—	—	—	—	979
已扣除遞延稅項之 重估增值/(減值)	—	—	—	(82)	2,746	—	—	2,664
未於損益賬確認之 收益及虧損淨額	—	—	979	(82)	2,746	—	—	3,643
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	50,193	50,193
於二零零五年一月三十一日 (未經審核)	<u>587,296</u>	<u>3,224,676*</u>	<u>17,517*</u>	<u>100,511*</u>	<u>1,335,236*</u>	<u>58,063*</u>	<u>5,835*</u>	<u>5,329,134</u>
於二零零三年 八月一日(經審核)	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
滙兌調整	—	—	1,030	—	—	—	—	1,030
已扣除遞延稅項之 重估增值	—	—	—	1,219	156,114	—	—	157,333
未於損益賬確認之 收益淨額	—	—	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)	<u>469,836</u>	<u>3,228,633</u>	<u>18,379</u>	<u>271,983</u>	<u>1,421,540</u>	<u>58,063</u>	<u>(167,062)</u>	<u>5,301,372</u>

\* 該等儲備賬目構成綜合資產負債表內之綜合儲備4,741,838,000港元(於二零零四年一月三十一日: 4,831,536,000港元)。

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。

編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準，與編製截至二零零四年七月三十一日止年度全年財務報表所採用者一致，惟本集團已採納新詮釋24「收入 — 出售發展物業之預售合同」（「詮釋24」），並適用於二零零五年一月一日或之後訂立有關出售發展物業之預售合同。

詮釋24列明倘預售合同並不是就物業之建築而特別商定，則會計實務準則第18號「收入」為確認該等收入的適當會計準則，而分階段完成法將不會用於確認該等合同而產生之收入。

本集團已應用本詮釋於二零零五年一月一日或之後訂立有關出售發展物業之預售合同，而於該日前訂立之合同，則繼續以過往年度所採納之會計政策計算。

## 2. 分部收入及業績

業務分部

集團

	物業發展		物業投資		綜合	
	截至一月三十一日止六個月 二零零五年 (未經審核) 千港元	截至一月三十一日止六個月 二零零四年 (未經審核) 千港元	截至一月三十一日止六個月 二零零五年 (未經審核) 千港元	截至一月三十一日止六個月 二零零四年 (未經審核) 千港元	截至一月三十一日止六個月 二零零五年 (未經審核) 千港元	截至一月三十一日止六個月 二零零四年 (未經審核) 千港元
分部收入：						
銷售予外界客戶	177,643	83,228	—	—	177,643	83,228
租金收入	—	—	72,059	59,915	72,059	59,915
其他收益	30	—	15,938	15,418	15,968	15,418
總計	<u>177,673</u>	<u>83,228</u>	<u>87,997</u>	<u>75,333</u>	<u>265,670</u>	<u>158,561</u>
分部業績	<u>54,550</u>	<u>8,151</u>	<u>47,366</u>	<u>36,235</u>	<u>101,916</u>	<u>44,386</u>
利息收入及其他收益					12,311	11,095
未分配開支					<u>(20,140)</u>	<u>(7,570)</u>
經營溢利					94,087	47,911
融資成本					<u>(16,987)</u>	<u>(16,776)</u>
應收聯營公司款項之減值虧損	—	—	(7,352)	(7,427)	<u>(7,352)</u>	<u>(7,427)</u>
一間共同控制實體權益之 減值撥備回撥	—	42,555	—	—	—	<u>42,555</u>

除稅前溢利	69,748	66,263
稅項	(17,741)	(15,534)
未計少數股東權益前溢利	52,007	50,729
少數股東權益	(1,814)	(659)
股東應佔日常業務純利	50,193	50,070

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

### 3. 經營溢利

截至一月三十一日止六個月  
 二零零五年 二零零四年  
 (未經審核) (未經審核)  
 千港元 千港元

本集團之經營溢利已扣除／(計入)：

已落成持作出售用途之物業之成本	27,519	29,589
預售發展中物業之成本	115,426	40,652
折舊	1,743	1,683
撥回超額預提物業開發成本	(26,920)	—
撥回落成待售物業之撥備	(3,145)	—
本期間確認為收入之負商譽	(135)	(135)

### 4. 融資成本

截至一月三十一日止六個月  
 二零零五年 二零零四年  
 (未經審核) (未經審核)  
 千港元 千港元

集團		
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	25,382	22,627
其他借款	8	549
銀行費用	1,827	2,586
	27,217	25,762
減：		
撥充發展中物業成本之利息	(10,230)	(8,986)
	16,987	16,776

## 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（截至二零零四年一月三十一日止六個月：無）。其他地區之應課稅溢利乃按本集團經營業務所在國家之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例計算稅項。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
集團		
本期間中國內地所得稅開支	13,335	5,266
遞延稅項	3,152	10,268
	<u>16,487</u>	<u>15,534</u>
應佔聯營公司之遞延稅項	1,254	—
	<u>17,741</u>	<u>15,534</u>

## 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50,193,000港元（截至二零零四年一月三十一日止六個月：50,070,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數5,872,956,478股（截至二零零四年一月三十一日止六個月：4,618,256,661股）計算。

截至二零零四年一月三十一日止六個月之攤薄後每股盈利乃根據該期間之股東應佔日常業務純利50,070,000港元及該期間已發行普通股之攤薄後加權平均數4,627,289,516股計算。

由於在截至二零零五年一月三十一日止六個月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. 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。於二零零五年一月三十一日，按發票日之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	4,539	7,246
一至二個月	2,675	15,587
二至三個月	—	6,116
三至六個月	835	24,700
六個月以上	7,064	10,882
應收貿易賬款	15,113	64,531
按金及預付款項	129,360	41,324
總計	144,473	105,855

## 8. 應付賬款及應計費用

於二零零五年一月三十一日，按發票日之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	14,074	36,718
一至三個月	4,371	2,465
三個月以上	50,910	37,062
應付貿易賬款	69,355	76,245
應計費用及其他應付賬款	154,287	181,265
總計	223,642	257,510

## 9. 比較數字

本中期財務報表中若干比較數字已進行重新分類，從而與截至二零零四年七月三十一日止年度之經審核全年財務報表之呈列方式貫徹一致。

## 10. 財務報表之批准

本中期財務報告已經本公司審核委員會審閱，並於二零零五年四月十五日獲董事會批准及授權刊發。

# 管理層論述及分析

## 業務回顧

隨著中國內地經濟持續增長，對優質商業及住宅物業之需求亦同步上升，特別是在本集團物業集中的上海及廣州等主要城市。

本集團於截至二零零五年一月三十一日止六個月，錄得股東應佔綜合日常業務純利50,193,000港元，而去年同期之綜合純利為50,070,000港元。

截至二零零五年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額249,702,000港元(二零零四年：143,143,000港元)及毛利125,335,000港元(二零零四年：59,986,000港元)，較去年同期分別增加約74%及約109%。營業額上升主要是由在上一個財政年度已開始預售的上海凱欣豪園第一期及銷售的廣州東風廣場第三期所帶動。本集團之上海旗艦項目香港廣場繼續為集團帶來穩定的租金收入。

本集團錄得的經營溢利為94,087,000港元，比去年同期47,911,000港元增加96%。

本集團的融資成本相對維持穩定，於回顧期間約16,987,000港元(二零零四年：16,776,000港元)。

於回顧期內，本集團採納香港會計師公會頒佈之詮釋24「收入 — 出售發展物業之預售合同」(「詮釋24」)。詮釋24列明倘出售發展物業之預售合同並不是就物業之建築而特別商定，則有關合同並非會計實務準則第23號「建築合同」所界定之建築合同，而會計實務準則第18號「收入」為確認不屬於會計實務準則第23號之預售合同所產生之收入的適當會計準則。與會計實務準則第18號項下之出售其他類別貨品一樣，出售發展物業的收入僅於符合會計實務準則第18號第13段所列之若干條件後始能確認。此詮釋適用於二零零五年一月一日或之後訂立之預售合同，而不論公司之年結日期。於二零零五年一月一日之前訂立之預售合同則繼續可根據過往年度就該等合同所採用之會計政策入賬。因此，於二零零五年一月一日或之後訂立的上海凱欣豪園預售合同，將待會計實務準則第18號第13段之條件獲符合時確認。至於在二零零五年一月一日之前訂立的上海凱欣豪園預售合同，將繼續以截至二零零四年七月三十一日止年度全年財務報表所採納之會計政策入賬。

## 業務環境

於回顧期間，中國內地的經濟持續有增長，而樓市需求仍然向好。

中國中央人民政府(「中央政府」)自二零零四年起已推出一連串的宏觀調控政策，穩定國家經濟以及防止出現大幅波動。此外，若干城市在二零零五年年初落實新行政監管措施，例如就出售二手物業徵收額外稅項以及收緊按揭貸款，以遏止房地產炒賣。此外，在公開土地供應政策下，土地供應透過公開拍賣及招標，亦更能緊密配合需求。所有此等措施均使房地產市場重回正常軌道。

## 項目回顧

### 上海

#### 香港廣場

本集團之雙子式物業座落於上海淮海中路，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。由於酒店式服務公寓的房租上升及入住率增加，故於回顧期內的租金貢獻亦繼續錄得升幅。香港廣場亦為本集團帶來可靠而穩定之收入流量。此外，因應市場需求，本集團自二零零五年年初已開始對酒店式服務公寓、辦公樓及商場進行連串翻新及改建工程。翻新及改建後，本集團將能提供更多酒店式服務公寓單位。

#### 凱欣豪園

本集團另一重點項目為凱欣豪園，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14,800平方米。項目第一期包括七幢住宅大廈（一至七座），約1,000個單位，預計將於二零零五年年底落成。

於回顧期間，第七座已獲發預售許可證，而第一至第五座之預售許可證已於上一個財政年度內獲得。預售已取得顯著銷售成績，在截至二零零四年十二月三十一日止，第一至第五座及第七座共693個單位已售出679個單位。該679個單位的營業額及溢利，於發出預售許可證及簽訂買賣協議後逐步確認入帳。第六座(317個單位)之預售許可證已於二零零五年三月底獲得，且取得良好銷售表現。有關銷售將於在符合會計實務準則第18號第13段之若干條件後確認。

### 廣州

#### 東風廣場

該項目位於廣州市東山區東風東路。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140,000平方米之商業辦公綜合大樓。第一期及第二期建築工程已經竣工，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投入服務。

第三期包括兩幢住宅大廈（第五及第六座），共438個可供銷售的單位，已於上一個財政年度取得銷售許可證。銷售成績理想，在截至二零零五年一月三十一日止，已售出412個單位。至於第四期（第七及第八座），一個詳盡的發展及建築計劃已獲政府當局批准。建築工程亦已於回顧期間內展開。

## 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(即第一號及第二號地鐵線轉車站)上蓋，盡享極佳之地利。五月花商業廣場的四個樓層(L1 — L3及B1)已於回顧期間開業。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，並設有配備先進設施的電影城。五月花商業廣場亦設有四層共約14,000平方米之地庫作為商業及停車場用途。不少知名且具規模的租戶，例如班尼路、Bioscreen、堡獅龍、時間廊、Esprit、<http://www.izzue.com>、MaBelle、萬寧、眼鏡88、Swatch、Theme 及碗屋日本料理已於商場內開業。

## 中山

於回顧期間，本集團之全資附屬公司中山市寶麗房地產發展有限公司透過公開拍賣購入兩幅新地塊。兩幅地塊的面積分別約70,460平方米及99,950平方米。本集團現時於中山的土地儲備約236,000平方米。本集團正評估該項目的發展計劃。

## 前景

本集團預期，雖然中央政府於二零零四年開始實施連串宏觀調控政策，但將無礙中國內地中期經濟增長，尤其是長江及珠江三角洲一帶。隨著中國內地穩步融入世界貿易組織，預期之前部份行業如銀行、保險及服務業對海外投資者的限制將有所放寬。此舉將持續吸引外資企業尋求在中國建立或鞏固彼等的地位。上海多項基建項目隨時動工，其中包括二零一零年世界博覽會的籌備工作，故本集團預期上海經濟將繼續發展，因而確保物業市場的需求。近來有關泛珠江三角洲的地區合作及發展的部署(亦稱為「9+2」)，將加快該區的開發及未來發展。

本集團將繼續專注上海及廣州的物業投資及發展項目，並且亦會審慎地尋求機會，增加其他有關地點的土地儲備。

「港珠澳大橋」即將動工，加上泛珠江三角洲具備的前景，本集團對中山市及其物業市場的未來增長及發展持樂觀態度。

本集團預期於上海之旗艦物業香港廣場於二零零五年將持續產生穩定的租金收入。計劃於未來數年落成的發展項目(包括上海凱欣豪園第二期及廣州東風廣場第四期)的銷售將繼續為本集團帶來溢利。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零零五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。

## 購回、出售或贖回上市證券

截至二零零五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。

## 根據上市規則第13章（「第13章」）之披露事項

### (A) 關於控股股東須履行特定責任之貸款契據（第13章第13.21段）

有關本集團若干附屬公司（「該等附屬公司」）之若干銀行融資之貸款協議，令本公司之主要股東麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及麗新製衣之聯營公司麗新發展有限公司（「麗新發展」）須履行特定責任。

根據於二零零一年六月十四日訂立之貸款協議契據，本公司及該等附屬公司須促使麗新製衣及麗新發展於該銀行融資期間內一直合共持有不少於本公司已發行總股本45%。

該等融資尚未償還貸款結餘於結算日為726,950,000港元，最後一筆款項之還款期為於二零零七年十二月。

### (B) 墊支予實體（第13章第13.13段）及提供予聯屬公司之財務資助（第13章第13.16段）

為符合第13章第13.13段及第13章第13.16段，於二零零五年一月三十一日，本集團向下列聯屬公司墊支款項（各自及總數超過總市值8%），詳情如下：

實體名稱	所持股本 百份比	墊支本金額 千港元	附註
漢基百樂發展有限公司	50%	202,007	1
百淘投資發展有限公司	25%	486,144	2
		<u>688,151</u>	

附註：

1. 所欠金額為無抵押、免息及無固定還款期。
2. 除一筆298,531,000港元之款項按港元最優惠利率加年息2厘計息外，其他欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

### (C) 向聯屬公司提供之財務資助(第13章第13.22段)

於二零零五年一月三十一日，本公司已發行5,872,956,478股股份(「股份」)。根據緊接二零零五年一月三十一日前五個交易日在香港聯合交易所有限公司每日報表所報之平均股份收市價0.222港元計算，本公司之總市值(「總市值」)為1,303,796,338港元。

於二零零五年一月三十一日，向聯屬公司提供財務資助之總額，已分別超過本公司之總市值及本公司總資產7,730,025,000港元之8%。為符合第13章第13.22段之規定，聯屬公司於二零零五年一月三十一日之備考合併資產負債表披露如下：

	千港元
投資物業	599,000
發展中物業	169,200
固定資產	4,625
其他非流動資產	491,236
流動資產淨值	<u>6,179</u>
總資產減流動負債	1,270,240
應付股東款項	(1,756,075)
遞延稅項負債	(113,580)
少數股東權益	<u>(6,326)</u>
	<u>(605,741)</u>
<b>股本及儲備</b>	
已發行股本	40,010
儲備	<u>(645,751)</u>
	<u>(605,741)</u>

### 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二零零五年一月三十一日止六個月中期報告期內之任何時間內，並無或曾無遵守於回顧期間生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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膺選連任。

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，該審核委員會由三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  
副主席  
林建名

香港，二零零五年四月十五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建名先生(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，獨立非執行董事為王怡瑞先生、林秉軍先生及梅應春先生。

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。