



麗豐控股

Lai Fung Holdings Limited
(麗豐控股有限公司)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

截至二零零二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」)截至二零零二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

截至二零零二年一月三十一日止六個月

	附註	未經審核 1/8/01至 31/1/02 千港元	未經審核 1/8/00至 31/1/01 千港元
營業額	2	77,840	74,843
銷售成本		(34,866)	(31,541)
毛利		42,974	43,302
其他收益		31,335	27,967
行政費用		(39,986)	(36,044)
其他經營費用		(3,000)	—
經營溢利	3	31,323	35,225
融資成本	4	(33,154)	(44,705)
應佔聯營公司虧損		(10,312)	(29,433)
除稅前虧損		(12,143)	(38,913)
稅項	5	395	—
除稅後虧損		(11,748)	(38,913)
少數股東權益		1,336	(295)
股東應佔日常業務虧損淨額		(10,412)	(39,208)
每股虧損	6	0.34仙	3.04仙
基本			
攤薄後		不適用	不適用
簡明綜合資產負債表			
於二零零二年一月三十一日			
	附註	未經審核 31/1/02 千港元	經審核 31/7/01 千港元
非流動資產			
固定資產		5,957	6,364
投資物業		2,954,000	2,954,000
發展中物業		3,378,938	3,354,567
聯營公司		632,957	624,178
共同控制實體		50,169	50,127
		7,022,021	6,989,236
流動資產			
有抵押銀行存款		19,664	2,315
現金及銀行結餘		118,992	98,507
待售落成物業		25,787	58,130
應收賬款、按金及預付款項	7	66,251	54,814
預付稅款		15,553	14,370
		246,247	228,136
流動負債			
長期銀行貸款之即期部分		153,452	86,106
應付賬款及應計費用	8	313,811	303,780
		467,263	389,886
流動負債淨值		(221,016)	(161,750)
資產總值減流動負債		6,801,005	6,827,486
非流動負債			
有抵押長期銀行貸款		853,021	891,635
一位主要股東貸款	9	73,532	53,285
已收長期租約按金		9,740	7,303
		936,293	952,223
		5,864,712	5,875,263
資本及儲備			
股本	10	307,083	307,083
儲備	11	5,395,932	5,405,804
		5,703,015	5,712,887
少數股東權益		161,697	162,376
		5,864,712	5,875,263

附註：

- 主要會計政策**
除投資物業及持作投資發展中物業之重估外，未經審核簡明綜合賬目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。
- 營業額及分類資料**
本集團之主要業務在期內並無轉變，仍是待售物業發展及作租賃用途之物業投資。

	營業額		經營溢利/(虧損)	
	未經審核 1/8/01至 31/1/02 千港元	未經審核 1/8/00至 31/1/01 千港元	未經審核 1/8/01至 31/1/02 千港元	未經審核 1/8/00至 31/1/01 千港元
落成物業之銷售	29,857	38,620	(8,009)	7,079
租金	47,983	36,223	24,189	15,831
	77,840	74,843	16,180	22,910
其他收入			22,215	19,270
未分配行政費用			(7,072)	(6,955)
			31,323	35,225

鑑於本集團之營業額及經營溢利超過90%來自中華人民共和國業務，故並無按地區作任何分析。

- 經營溢利**
此項目已扣除：
已確認落成待售物業成本* 37,866 31,541
折舊 893 1,407
攤銷收購一間聯營公司所產生之商譽 — 578
* 包括落成待售物業撥備至可變現淨值 3,000,000 港元(二零零一年：無)。

- 融資成本**

	未經審核 1/8/01至 31/1/02 千港元	未經審核 1/8/00至 31/1/01 千港元
利息開支：		
五年內到期之銀行貸款	31,078	6,953
欠少數股東款項	—	1,318
可換股擔保債券及可換股票據	—	38,955
一位主要股東貸款	1,297	—
贖回可換股票據之溢價撥備	—	10,000
銀行費用	2,578	—
	34,953	57,226
減：		
就發展中物業撥充資本之數額	(1,799)	(10,082)
就從事物業發展之聯營公司撥充資本之數額	—	(2,439)
	33,154	44,705

- 稅項**
由於本集團於期內在無稅務溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零零一年：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，並根據有關現有法例、詮釋及慣例計算。

	未經審核 1/8/01至 31/1/02 千港元	未經審核 1/8/00至 31/1/01 千港元
過往年度中華人民共和國稅項超額撥備	395	—

- 每股虧損**
每股基本虧損之計算基準如下：

	未經審核 1/8/01至 31/1/02 千港元	未經審核 1/8/00至 31/1/01 千港元
股東應佔日常業務虧損淨額	10,412	39,208

期內已發行普通股之加權平均股數 **3,070,827** 1,289,079
由於並無對截至二零零一年及二零零二年一月三十一日止六個月之每股基本虧損具攤薄效應之可能發行股份，故並無就該段期間呈列攤薄後每股虧損。

- 應收賬款、按金及預付款項**
本集團之除賬期介乎30至180天。應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 31/1/02 千港元	經審核 31/7/01 千港元
尚未到期之賬款	11,551	7,975
逾期：		
0-30天	1,256	5,405
31-60天	2,308	8,307
61-90天	3,184	1,865
超過90天	20,668	14,299
應收貿易賬款	38,967	37,851
按金及預付款項	27,284	16,963
總數	66,251	54,814

- 應付賬款及應計費用**
應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 31/1/02 千港元	經審核 31/7/01 千港元
逾期：		
0-30天	97,889	88,339
超過180天	62,032	84,113
應付貿易賬款	159,921	172,452
應計費用	153,890	131,328
總數	313,811	303,780

- 一位主要股東貸款**
期內本集團一位主要股東授出之貸款，於結算日之未償還結餘如下：

	未經審核 31/1/02 千港元	經審核 31/7/01 千港元
按指定銀行最優惠借貸利率計息	40,787	40,787
按倫敦銀行同業拆息計息	10,795	10,795
免息	21,950	1,703
總數	73,532	53,285

上述所有貸款均為無抵押，並須於二零零三年十二月三十一日或之前償還。

- 股本**

	未經審核 股份數目 31/1/02 千股	未經審核 面值 31/1/02 千港元	經審核 股份數目 31/7/01 千股	經審核 面值 31/7/01 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	3,070,827	307,083	3,070,827	307,083

- 儲備**

	股份溢價 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 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	滾存盈利/ (累計虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零一年 八月一日(經審核)	3,228,831	16,340	438,120	1,534,865	181,292	6,356	5,405,804
滙兌調整：							
附屬公司	—	243	—	—	—	—	243
聯營公司	—	255	—	—	—	—	255
共同控制實體	—	42	—	—	—	—	42
期內滾存虧損	—	—	—	—	—	(10,412)	(10,412)
於二零零二年 一月三十一日 (未經審核)	3,228,831	16,880	438,120	1,534,865	181,292	(4,056)	5,395,932

- 比較數額**
若干比較數額已重新分類以符合目前期間之呈報方式。為提供更公平之呈報方式，去年同期內賺取之管理費用收入8,697,000港元已特別由行政費用重列為其他收入。

中期股息
董事會不建議派發截至二零零二年一月三十一日止六個月之中期股息。本公司於去年並無宣派中期股息。

管理層討論及分析
業務回顧
於截至二零零二年一月三十一日止六個月，本集團的營業額達77,840,000港元(二零零一年：74,843,000港元)，經營溢利達31,323,000港元(二零零一年：35,225,000港元)，分別比去年同期增加約4%及減少約11%。儘管本集團之物業出售輕微放緩，但由於位於上海的香港廣場辦公室及服務式住宅單位入住率轉好，營業額因此上升。然而，由於去年同期撤回呆賬撥備約3,000,000港元，固回顧期內的經營溢利輕微下跌3,902,000港元。同時，繼本集團成功完成債務重組後，融資成本已減少約26%至33,154,000港元(二零零一年：44,705,000港元)。因此，本公司在期內錄得股東應佔日常業務虧損淨額10,412,000港元，而去年同期則錄得虧損39,208,000港元。

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銀行貸款。
於二零零二年一月三十一日，本集團的借貸總額(包括林百欣先生之貸款73,532,000港元)合共為1,080,000,000港元(二零零一年七月三十一日：1,031,000,000港元)，較上個財政年度增加49,000,000港元。於二零零二年一月三十一日，負債淨額(借貸總額減現金及現金等值項目)及負債淨額與股東資金比率分別為961,000,000港元(二零零一年七月三十一日：933,000,000港元)及17%(二零零一年七月三十一日：16%)。於結算日，本集團借貸總額全部按浮動利率計算。本集團因現行低息率而得益並預期會繼續獲益。於二零零二年一月三十一日，本集團約21%的借貸總額以人民幣列賬，6%以港元列賬，而73%則以美元列賬。
本集團於二零零二年一月三十一日的尚未償還借貸乃分五年償還，約14%須於一年內償還，而86%須於一至五年內償還。本集團的若干資產已作為融資的抵押，其中包括賬面值為2,954,000,000港元的投資物業及賬面值為530,000,000港元的發展中物業。本集團繼續對滙兌風險採取審慎管理措施。本集團的收入主要以人民幣列賬，而本集團的銀行借貸則以美元或人民幣列賬。鑑於中華人民共和國(「中國」)政府實施外匯管制政策，預期目前不會存在重大滙兌風險。然而，本集團將密切監管美元債務之風險，並在認為有需要時採用對沖工具以降低其滙兌風險。計及於結算日持有之現金，加上現有銀行融資及本集團之經營業務轉好，本集團擁有足夠流動資金以支付其現存及計劃中之物業及其他投資項目。

或然負債
根據在中國的銀行向最終用家提供按揭融資的一般做法，銀行通常會要求發展商提供購回擔保，以擔保抵押人確切履行有關責任。本公司現正提供購回擔保予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。由於現在中國物業市場穩定，管理層預期此項或然負債將不會出現。

前景
中國大陸主要城市的房地產市場在過去六個月以合理步伐復甦，住宅和商業單位租金穩步上升。位於上海的香港廣場及本公司擁有25%權益位於廣州的天河娛樂廣場的租金收入應可繼續改善。為配合市場需求，之前空置或用作行政用途的香港廣場單位已重新分配及重新修葺，預期於二零零二年年中可額外提供80個房間作出租用途，此變動將可為本集團之業績作出正面貢獻。隨著對廣州當地市場的認識及經驗加深，時尚天地商廈及東風廣場第三期的設計正進行檢討，預期下年度經改進及重整的設計完成及此等項目進行預售後，將為本集團帶來另人滿意之營業額增幅及合理之回報。

僱員及酬金政策
本集團僱用合共約350名僱員。本集團深明人力資源對成功之重要性。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。本集團現時並無設立任何僱員購股權計劃。

購回、出售或贖回上市證券
截至二零零二年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購回、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本公司截至二零零二年一月三十一日止之中期報告所述期間之任何時間內，並無或曾無遵守聯交所證券上市規則附錄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組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及應連任。中期報告書已經由審核委員會審閱。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零零二年四月十九日