



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)

截至二零零四年七月三十一日止年度之末期業績公佈

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」)截至二零零四年七月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
營業額	2	630,204	119,338
銷售成本		(406,446)	(25,561)
毛利		223,758	93,777
其他收益		58,314	51,751
銷售費用		(26,765)	(1,289)
行政費用		(67,359)	(56,125)
出售一間共同控制實體之虧損		—	(3,772)
出售一間附屬公司部份權益之收益		—	27,095
出售一間附屬公司之虧損		(290)	—
經營溢利	3	187,658	111,437
融資成本	4	(31,758)	(38,728)
應佔一間聯營公司溢利		30,125	—
應收聯營公司款項之減值虧損撥回／(減值虧損)		11,865	(31,377)
一間共同控制實體權益之減值虧損撥回撥		42,555	—
除稅前溢利		240,445	41,332
稅項	5	(63,820)	(40,462)
未計少數股東權益前溢利		176,625	870
少數股東權益		(3,851)	3,483
股東應佔日常業務純利		172,774	4,353
每股盈利	6	3.39仙	0.10仙
基本		3.39仙	0.10仙
攤薄		3.39仙	不適用

附註：

1. 主要會計政策及一條經修訂會計實務準則之影響

經審核綜合財務報表乃按香港會計實務準則、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六編製。除投資物業及持作投資用途之發展中物業之定期重估外，此等財務報表乃按歷史成本慣例編製而成。

會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」及詮釋第20條「所得稅—經重估不予折舊資產之收回」乃首次於本年度之財務報表生效。該等會計實務準則及詮釋訂明新會計衡量方法及披露慣例。採納該等會計實務準則及詮釋，對本集團會計政策及於該等財務報表披露之款額之主要影響，概述如下：

會計實務準則第12號規定本期間之應課稅溢利或虧損產生之應繳或可收回所得稅(當期稅項)，及(主要因應課稅及可扣減暫時差異及未動用稅務虧損結轉而產生之未來應繳或可收回所得稅(遞延稅項))之會計方法。

詮釋第20條規定因重估若干不予折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價值而導致之稅務結果而計算。本集團已應用此項政策，就投資物業及持作投資用途之發展中物業之重估根據會計實務準則第12號計算遞延稅項。

於以往年度，遞延稅項是以即期稅率及以計算課稅之盈利與賬目內呈列之盈利之間之暫時差異，並以可見未來預期有應付之債項或可收回之資產為限，來計算入賬。採納經修訂會計實務準則第12號構成會計政策之變動並以追溯方式應用，故此比較額已重新編列以符合修訂後之會計政策。

此會計政策變動導致本集團於二零零四年及二零零三年七月三十一日之遞延稅項負債分別增加711,510,000港元及555,783,000港元。因此，截至二零零四年及二零零三年七月三十一日止年度之綜合股東應佔純利分別下跌15,383,000港元及2,642,000港元，而於二零零三年及二零零二年八月一日之綜合儲備分別減少524,902,000港元及410,951,000港元。

2. 營業額及分部資料

本集團之主要業務在年內並無轉變，包括發展物業作銷售用途及投資物業作租賃用途。

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
分部收益：						
銷售予外界客戶	501,600	6,712	—	—	501,600	6,712
租金收入	—	—	128,604	112,626	128,604	112,626
其他收益	826	3,829	33,452	25,888	34,278	29,717
總計	502,426	10,541	162,056	138,514	664,482	149,055
分部業績	90,496	18,626	93,623	88,671	184,119	107,297
利息收入及其他收益					24,036	22,034
未分配開支					(20,497)	(14,122)
出售一間共同控制實體之虧損					—	(3,772)
經營溢利					187,658	111,437
融資成本					(31,758)	(38,728)
應佔一間聯營公司溢利			30,125	—	30,125	—
應收聯營公司款項之減值虧損撥回／(減值虧損)			11,865	(31,377)	11,865	(31,377)
一間共同控制實體權益之減值虧損撥回撥					42,555	—
除稅前溢利					240,445	41,332
稅項					(63,820)	(40,462)
未計少數股東權益前溢利					176,625	870
少數股東權益					(3,851)	3,483
股東應佔日常業務純利					172,774	4,353

鑑於本集團之收益超逾90%來自中國內地客戶，故並無呈報地區劃分之分部資料。

3. 經營溢利

本集團之經營溢利已扣除／(計入)下列事項：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
已落成物業之銷售成本	174,976	4,629
發展中物業之預售成本	209,379	—
折舊	3,930	4,025
已付按金撥備回撥	—	(3,632)
落成待售物業撥備回撥	(2,533)	—
確認為收入之負商譽*	(270)	(270)

* 於損益賬確認為收入之負商譽乃包括於綜合損益賬之「其他收益」內。

4. 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息開支：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	47,773	44,023
一位主要股東提供之貸款	758	228
銀行費用	4,150	4,168
	52,681	48,419
減：撥充發展中物業成本之利息	(20,923)	(9,691)
	31,758	38,728

5. 稅項

由於本集團於年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(二零零三年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在之國家之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算稅項。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
本年度中國內地所得稅開支	38,470	3,567
過往年度之中國內地所得稅撥備不足／(超額撥備)	4,855	(464)
	43,325	3,103
過往年度之香港利得稅撥備不足／(超額撥備)	(100)	1,000
	43,225	4,103
遞延稅項	8,773	36,359
應佔一間聯營公司之遞延稅項	11,822	—
本年度稅項開支總額	63,820	40,462

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度之股東應佔日常業務純利172,774,000港元(二零零三年—經重列：4,353,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數5,097,409,009股(二零零三年：4,388,064,327股)計算，經調整以反映年內供股之情況。

本年度之每股攤薄盈利乃根據所有攤薄潛在股份之影響而作出調整之本年度之股東應佔純利172,774,000港元及計入年內已發行普通股之加權平均數5,101,620,993股計算。用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數乃根據年內已發行普通股之加權平均數5,097,409,009股，加上被視為以無償方式將予發行之普通股(猶如本公司所有尚未行使的購股權已被悉數行使)之加權平均數4,211,984股計算。

由於截至二零零三年七月三十一日止年度並無攤薄事宜，故並無披露該年度之每股攤薄盈利。

末期股息

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)。

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%。

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。

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撥回，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撥回。

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價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渡安排，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。

業務環境

於回顧年度，中國內地經濟繼續蓬勃增長，物業市場的需求亦持續強勁。然而，由於若干行業增長過熱，導致能源及原材料界未能配合。

於二零零四年上半年，中國中央人民政府(「中央政府」)推出一系列宏觀調控措施，目的是要穩定經濟發展及控制市場波動。有關措施包括將房地產項目的資本比率由30%提升至35%，將銀行儲備已開始高一倍，收緊對物業發展商批出銀行貸款，以及控制土地供應等。有關政策之影響隨時間在經濟體系上反映，鋼鐵及水泥等原材料價格逐漸下降，房地產發展項目的投資金額亦按月減少，土地發展總面積亦已下降。以上種種因素指出房地產市場正漸漸重返其原有軌道。

儘管中央政府推行的宏觀調控令一些從事房地產發展之企業受到影響，惟對本集團之影響僅屬輕微，原因是本集團具備：

- 較低的融資成本；
- 高效率的經營；
- 穩固的資本基礎；
- 位處黃金地段之發展項目；及
- 投資物業帶來穩定之經常收益。

基於物業市場維持活躍及宏觀調控措施之不利影響趨減，本集團預期將有更多利好商機湧現。本集團承諾專注實行以下發展策略，以求創造更佳業績：

- 藉著參與各種形式之公開土地買賣，包括公開及私人拍賣及投標，以審慎態度增加土地儲備之質素及數量。
- 在高經濟增長城市積極物色新投資商機，包括但不限於在上海、廣州及中山。由於宏觀經濟政策調低了過高的土地溢價，目前更有利於本集團增加位處黃金地段之土地儲備。
- 調整產品組合及優化本集團的投資組合，以務求進一步改進表現。

項目回顧

上海

於本年度，上海市政府推行了一系列針對物業市場之政策，藉以盡量達到供求平衡，控制市價過度增長，以及改善業內運作。於二零零四年四月推出之兩項最主要的房地產政策，包括「商品房銷售合同網上備案與登記辦法」及「限制期房轉讓」，旨在改善物業交易之透明度及減少短炒投機。因此，即使上海物業價格上升速度有所放緩，總體市場氣氛仍然樂觀。

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，並已成為市中心之著名地標。該幢雙子式綜合大廈之總樓面面積約為140,000平方米，包括辦公樓、商場，以及附設多文化會所設施之酒店式服務公寓(共356個單位)。自一九九七年年底開業以來，香港廣場成功吸引到不同類型的著名商場租客，如匯豐銀行、中國銀行、舒適堡、采蝶軒、肯德基家鄉雞、味千拉麵、華潤動致洋行傢俬及賽博數碼廣場等，更成為眾多專賣企業租戶之辦公大樓及酒店式服務公寓之首選。於回顧年度，服務公寓之入住率及租金水平不但由二零零三年上半年爆發嚴重急性呼吸道綜合症(「非典型肺炎」)後回升，實際升幅更勝以往。香港廣場的租金收入由112,626,000港元升至128,604,000港元之新高，並且維持可靠而穩定之收入來源。

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13幢住宅大廈，總樓面面積約達156,000平方米，另提供約14,800平方米之商業範圍，附設專用會所及其他設施。凱欣豪園由屢獲殊榮的知名專業團隊負責設計，使之成為達到國際級水平及獨一無二的優質住宅項目。園內包括空中花園規劃、匠心獨運，景致怡人之庭院佔地共15,000平方米，專為豪華級住宅而設之空中花園及設備先進之電影院。項目第一期預期於二零零五年落成，包括七幢住宅大廈(第一至七座)共約1,000個單位。

第一至五座之預售許可證已於回顧年度內取得，並於二零零三年十月開始預售，銷售成績令人鼓舞。截至二零零四年七月三十一日止年度，第一至五座共407個單位已售出360個。在獲頒預售許可證及簽署買賣協議後，有關營業額及溢利已逐步確認入賬。第七座之預售許可證已於二零零四年九月發出，而第六座之預售許可證將於稍後發出。

廣東

相對於其他地區，在二零零四年上半年宏觀調控措施對廣東之影響較輕微，原因是廣東並非主要針對的地區。尤其是在廣州及其他周邊地區，物業價格穩步上升，市場氣氛亦維持樂觀。廣東當地居民對改善生活環境有穩定而強烈的需求，成為推動市場發展之基本動力，這亦是確保市場健康運作的最重要元素之一。

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幢約140,000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(第一至四座)及設施完備之住宅會所東風會。其他豪華設施，包括一個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。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(第五及六座)共446個單位，而預售許可證已於二零零三年六月發出，並已取得顯著之銷售成績。截至二零零四年七月三十一日止年度，已售出374個單位。至於第四期(第七及八座)，發展及建設計劃已經由當地政府部門審批，而前期工程亦已展開。

五月花商業廣場

該項目位於中山五路，建於第一號與第二號地鐵線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋，盡享地利優勢，現正進行內部結構工程及裝修。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商場吸引到廣大人流。該座樓高13層之物業將提供辦公及商業樓面面積約35,000平方米，並設有四層高約14,000平方米之車庫作為商業及停車場用途。五月花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，並計劃於二零零五年初開幕。

中山

由於中山麗山之前所持土地之發展商業價值不佳，而該合資企業之餘下年期亦短，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平方米之土地。本集團之全資附屬公司中山寶麗已於二零零三年十月二十四日獲中山市人民政府發出該幅土地之土地使用權證。

除上述土地外，中山寶麗亦於二零零四年五月十八日購入一幅新土地，面積約10,600平方米。該兩幅土地之經修訂及合併土地所有權證已分別於二零零四年六月十日及二零零四年七月二十日向中山寶麗發出。於二零零四年九月三十日，中山寶麗透過公開拍賣購入一幅鄰近上述位置之土地，面積約70,400平方米。中山寶麗亦正物色其他優越地段，以增加其於中山之土地儲備。本集團現正進行發展規劃。

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之一般銀行貸款。

於二零零四年六月三日，本公司公佈按每股供股股份0.10港元之發行價配售1,174,591,295股每股面值0.10港元之供股股份，比例為於二零零四年六月二十三日按持有每四股現有股份可獲配發一股供股股份(「供股」)。合共配發及發行1,174,591,295股股份，分別佔本公司原有及經擴大已發行股本約25%及20%。董事認為鑑於二零零四年上半年落實中國內地宏觀調控措施，加上各界預測利率趨升，以長期資金(尤其以股權形式的資金)為長期增長策略乃審慎之舉。再者，董事認為透過供股擴大其股本基礎乃符合本公司的利益，使全體股東有機會分享本集團之增長。

於二零零四年七月三十一日，本集團的借貸總額(包括由林百欣先生借出之貸款11,324,000港元(二零零三年：16,170,000港元))合共為1,194,000,000港元(二零零三年：1,138,000,000港元)，較上財政年度終增加56,000,000港元。本集團的綜合淨資產為5,275,000,000港元(二零零三年—經重列：5,077,000,000港元)。因此所得的負債對資本比率為0.23(二零零三年—經重列：0.22)。

回顧年內，本集團已向主要股東林百欣先生償還4,846,000港元。於二零零四年七月三十一日，未償還林先生的貸款總額約為11,324,000港元。

於結算日，本集團約99.6%的借貸總額乃按浮動利率計算，餘下0.4%則為免息。於二零零四年七月三十一日，本集團約41.2%的借貸總額以人民幣列賬，約58.8%以美元列賬。

本集團的貨幣資產、貸款及交易主要以港元、人民幣及美元列賬。由於港元兌美元的匯率掛鈎，且港元兌人民幣的匯率波動並不重大，因此，本集團相信其面對的外匯風險有限。本集團目前無意就美元及人民幣所涉及的匯率波動風險進行對沖。惟本集團一直注視經濟情況及其外匯風險，日後如有需要，將考慮採取適當的對沖措施。

本集團於二零零四年七月三十一日的尚未償還銀行借貸乃需於五年內償還，約8%應於一年內償還，而92%應於兩至五年內償還。本集團的若干資產已作為融資的抵押，其中包括於結算日賬面值約為2,642,000,000港元的投資物業，賬面值約為1,562,000,000港元的發展中物業，以及銀行結餘約為7,000,000港元。

憑藉本集團於結算日持有的現金連同銀行貸款備用額，加上本集團的經營活動有所改善，本集團相信有足夠的流動資金應付現有物業發展及投資項目的資金需要。本集團將貫徹採取審慎的財政政策。

或然負債

根據在中國內地的銀行向物業買家提供按揭融資的一般做法，銀行通常會要求物業發展商提供回購擔保，以擔保借貸人確切履行有關責任。本公司現正向香港廣場的辦公室及住宅單位、凱欣豪園第一期及東風廣場第一期至第三期的物業提供按揭貸款的銀行提供回購擔保。本集團之責任已隨最終買家償還銀行授予之按揭貸款而逐漸減少。由於現在中國內地物業市場穩定，故管理層預期此項或然負債將不會於短期內重大出現。

僱員及酬金政策

作為約490名員工之僱主，本集團深明維持強大大力資源對持續成功之重要性。根據本集團之現行政策，僱員之薪金水平具有競爭力，並會因應員工表現而權升人才及提高薪金。若干僱員更會獲授物業內標本獲獎授情花紅。其他僱員福利包括購股權計劃、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。

購股權計劃

為向本集團提供可靈活推動、獎勵、酬謝、補償及/或提供福利予合資格僱員(包括執行及非執行董事)，以及為董事可不時批准之其他目的，本公司股東於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃。於二零零三年九月十九日，已向本公司兩名董事就彼等對本集團的服務而授出合共92,124,800份購股權。該等購股權之行使價為每股0.169港元，行使期由二零零三年十月三日起至二零一一年十月二日止。本公司股份於授出日期之收市價為每股0.161港元。於二零零四年一月八日，該92,124,800份購股權已獲該等董事行使。本公司股份於行使日期之價格為每股0.255港元。於二零零四年七月三十一日並無尚未行使購股權(二零零三年：無)。

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)，以對海外投資者及銀行、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。隨著落實更緊密經濟關係安排(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貢獻。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。

隨著完成上述中山交易，加上可能興建珠澳大橋，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本地投資取得成功，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。

股東週年大會

本公司將於二零零四年十二月二十九日(星期三)召開股東週年大會。大會通告連同本公司二零零三年至二零零四年年度之年報將於適當時候寄發予各股東。

於聯交所網站刊登資料

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)於二零零四年一月三十日公佈之過渡性安排所適用之上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段(包括首尾兩段)規定之所有資料將於二零零四年十一月二十九日或之前遞交予聯交所以於聯交所網站刊登。

承董事會命
主席
林百欣

香港，二零零四年十一月十二日

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