



麗豐控股

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

截至二零零一年一月三十一日止六個月之中期業績公佈

業績

董事會公佈本集團截至二零零一年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下:

附註	未經審核 1/8/00至 31/1/01 千港元	未經審核 1/8/99至 31/1/00 千港元
營業額	74,843	137,505
銷售成本	(31,541)	(107,194)
毛利	43,302	30,311
其他收益	19,270	23,791
行政費用	(27,347)	(28,571)
經營溢利	35,225	25,531
融資成本	(44,705)	(45,953)
應佔聯營公司虧損	(29,433)	(7,478)
未計少數股東權益前虧損	(38,913)	(27,900)
少數股東權益	(295)	32,020
股東應佔(虧損)/溢利	(39,208)	4,120
每股(虧損)/盈利	(3.04仙)	0.39仙

簡明綜合資產負債表

附註	未經審核 31/1/01 千港元	經審核 31/7/00 千港元
非流動資產		
固定資產	7,901	8,170
投資物業	2,972,060	2,972,060
發展中物業	3,359,694	3,287,781
聯營公司	660,985	672,280
共同控制實體	50,184	50,127
	7,050,824	6,990,418
流動資產		
現金及銀行結餘	106,373	180,004
待售落成物業	113,902	133,553
應收賬款、按金及預付款項	47,058	67,306
預付稅款	16,103	13,103
	283,436	393,966
流動負債		
有抵押銀行貸款	150,872	169,603
應付賬款、應計費用及撥備	341,842	387,140
應付一位股東款項	40,787	—
	533,501	556,743
流動負債淨值	(250,065)	(162,777)
資產總值減流動負債	6,800,759	6,827,641
資本及儲備		
股本	307,083	104,711
儲備	5,605,058	4,914,157
	5,912,141	5,018,868
少數股東權益	151,143	151,889
	6,063,284	5,170,757
有抵押長期銀行貸款	97,148	97,112
可換股擔保債券	—	929,445
可換股票據	600,000	600,000
已收長期租約按金	8,660	8,660
贖回可換股票據之溢價撥備	31,667	21,667
	6,800,759	6,827,641

附註:

- 主要會計政策**
未經審核簡明綜合賬目乃按歷史成本慣例並根據投資物業及持作投資發展中物業之重估作出修訂後編製而成。
未經審核簡明綜合賬目乃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」(適用於簡明中期賬目者)而編製。
所採用之會計政策乃與本集團截至二零零零年七月三十一日止年度之年度賬目所用者一致。由於在本期間採用了會計實務準則第1號「財務報表之呈報」及第2號「期內純利或淨虧損、基本溢利及會計政策之變動」,故簡明綜合損益賬、簡明綜合資產負債表及若干附註的呈報已經修改,以符合新規定。故此,若干比較數額已重新分類,務求與本期間的呈報一致。

	1/8/00至 31/1/01 千港元	1/8/99至 31/1/00 千港元	經營溢利 1/8/00至 31/1/01 千港元	1/8/99至 31/1/00 千港元
按業務劃分:				
落成物業之銷售	38,620	106,052	7,079	1,142
租金收入	36,223	31,453	28,146	24,389
	74,843	137,505	35,225	25,531

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。

	未經審核 1/8/00至 31/1/01 千港元	未經審核 1/8/99至 31/1/00 千港元
此項目已扣除:		
折舊	1,407	1,481
攤銷收購一間聯營公司所產生之商譽	578	578

	未經審核 1/8/00至 31/1/01 千港元	未經審核 1/8/99至 31/1/00 千港元
利息開支:		
五年內到期之銀行貸款	6,953	8,172
欠少數股東款項	1,318	2,502
可換股擔保債券及可換股票據	38,955	38,016
贖回可換股票據之溢價撥備	10,000	10,000
	57,226	58,690
減:		
就發展中物業撥充資本之數額	(10,082)	(9,685)
就從事物業發展之聯營公司		
撥充資本之數額	(2,439)	(2,342)
就從事物業發展之共同控制實體		
撥充資本之數額	(—)	(710)
	44,705	45,953

- 稅項**
由於本集團於期內在香並無應課稅溢利,故並無作出香港利得稅撥備(二零零零年: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計算。

	未經審核 1/8/00至 31/1/01 千港元	未經審核 1/8/99至 31/1/00 千港元
股東應佔(虧損)/溢利	(39,208)	4,120
期內已發行普通股之加權平均股數	1,289,079	1,046,999

由於可能發行之股份對每股基本虧損具反攤薄效應,故並無呈列截至二零零一年一月三十一日止六個月之攤薄後每股虧損。

	未經審核 31/1/01 千港元	經審核 31/7/00 千港元
尚未到期之賬款	4,714	6,743
逾期30天或以下之賬款	2,457	3,514
逾期60天或以下之賬款	1,862	2,663
逾期90天或以下之賬款	3,499	5,004
逾期超過90天之賬款	20,170	28,849
總數	32,702	46,773
按金及預付款項	14,356	20,533
	47,058	67,306

	未經審核 31/1/01 千港元	經審核 31/7/00 千港元
逾期30天或以下之賬款	115,240	116,599
逾期超過180天之賬款	91,919	93,003
總數	207,159	209,602
應計費用及撥備	134,683	177,538
	341,842	387,140

	未經審核 股份數目 31/1/01 千股	未經審核 面值 31/1/01 千港元	經審核 股份數目 31/7/00 千股	經審核 面值 31/7/00 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	1,047,114	104,711

於二零零一年一月十日,根據強制性轉換由 Lai Fung Overseas Finance Limited 發行二零零零年到期之可換股擔保債券(「可換股擔保債券」)(本金總額為120,385,000美元),2,023,713,337股每股面值0.10港元之普通股已按轉換價0.464港元配發及發行之債券持有人。

	股份溢價 千港元	匯兌 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	溢利 千港元	總數 千港元
於二零零零年 七月三十一日	2,492,200	25,803	462,995	1,580,892	181,292	170,975	4,914,157
可換股擔保債券 所產生之溢價	727,074	—	—	—	—	—	727,074
匯兌調整:							
附屬公司	—	2,119	—	—	—	—	2,119
聯營公司	—	859	—	—	—	—	859
共同控制實體	—	57	—	—	—	—	57
期內虧損	—	—	—	—	—	(39,208)	(39,208)
於二零零一年 一月三十一日	3,219,274	28,838	462,995	1,580,892	181,292	131,767	5,605,058

管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零零一年一月三十一日止六個月,本集團的營業額達74,843,000港元,經營溢利達35,225,000港元,分別比上一年度減少約46%及增加約38%。營業額減少主要是由於出售廣州東風廣場第二期放緩所致。東風廣場第二期未售出的單位主要為大單位,各單位代價超過人民幣1,000,000元。該等類型的單位正常會需要較長時間方可被市場吸納。預期東風廣場第三期在今年第三季開始預售時銷售額會回升,隨著位於上海的香港廣場辦公室及服務式住宅單位入住率逐步轉好,回顧期內的該物業租金貢獻額持續改善,經營溢利亦因此轉好。然而,本公司在期內表現因應佔聯營公司虧損額29,400,000港元而有負面影響。該虧損較去年同期上升22,000,000港元。因此,本公司在期內錄得股東應佔虧損39,200,000港元,而去年同期則錄得微利4,100,000港元。

可換股擔保債券已於二零零零年十一月到期。根據可換股擔保債券的條款, Lai Fung Overseas Finance Limited 選擇,於二零零一年一月十日按每股0.464港元的轉換價將所有尚未兌換的可換股擔保債券強制轉換為本公司股份。是次轉換將有效降低本公司日後的融資成本。

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。

於二零零一年一月三十一日,本集團的借貸總額(包括下文所指應付林百欣先生之貸款40,786,686港元)合共為920,000,000港元,較上個財政年度減少898,000,000港元。減少主要是由於可換股擔保債券於今年一月轉換所致。於二零零一年一月三十一日,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814,000,000港元及13.8%。

於結算日,本集團約有85%的借貸總額乃按固定利率計算,而剩餘借貸則按浮動利率計算。於二零零一年一月三十一日,約78%的借貸總額以港元列賬,其餘則以人民幣列賬。本集團約73%的借貸總額並無抵押。

本集團於二零零一年一月三十一日的尚未償還借貸乃分兩年償還,約21%應於一年內償還,而79%應於一至兩年內償還。本集團的若干資產已作為融資的抵押,其中包括賬面價值為1,369,000,000港元的投資物業及賬面價值為514,000,000港元的發展中物業。

於二零零一年一月十九日,本公司從本公司的主要股東林百欣先生取得一筆無抵押貸款40,786,686港元,作為本集團的營運資金。該筆貸款須於二零零二年一月三十一日或之前償還,以香港上海滙豐銀行有限公司所報的最優惠利率計算利息。於二零零一年一月三十一日之貸款結餘為40,786,686港元。

或然負債

根據在中華人民共和國(「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擔保,以擔保抵押人確切履行有關責任。本公司現正提供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。相信到了本年年底,廣州東風廣場第三期的預售以及廣州時尚天地商廈的推出,亦會帶來收益。

隨著可換股擔保債券獲強制性轉換,預期本公司的融資費用將可大幅削減。憑藉本公司的強勁資產後盾以及低企的財務槓桿,本公司已穩據有利位置,可在中國大陸穩步拓展。

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擡升人才及提高薪金。若干僱員更會獲授獎狀或獎花紅。其他僱員福利包括供款公積金計劃、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。本集團現時並無設立任何僱員購股權計劃。

上市規則第19項應用指引

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第19項應用指引第3.7.1段,本公司披露以下可換股擔保債券之詳情,致使本公司之控股股東須履行特定責任:

於一九九四年一月五日,本公司之全資附屬公司 Lai Fung Overseas Finance Limited 發行150,000,000美元可換股擔保債券。除非之前已贖回或購回及註銷,否則可換股擔保債券持有人可選擇於一九九八年二月二十八日至二零零零年十一月二十一日期間,將可換股擔保債券轉換為本公司之已繳足股份。根據可換股擔保債券條文規定,倘以至攤薄基準計算,繳足新發行的自一九九七年十一月二十二日至二零零零年十一月二十二日止若不再持有最少50%之本公司已發行股本,則將構成違約事件。直至二零零零年十一月二十二日概無該等違約事件。可換股擔保債券亦已於二零零一年一月十日強制轉換為本公司之股份。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零一年七月三十一日止年度之中期股息。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

截至二零零一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截至二零零一年一月三十一日止六個月期間之任何時間內,並無或曾無遵守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應選連任。

本公司已根據最佳應用守則第14段成立審核委員會。於本公佈日期,該審核委員會由兩名獨立非執行董事陳旭陸先生及王怡瑞先生組成。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,二零零一年四月二十九日