



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)

截至二零零一年七月三十一日止年度之末期業績公佈

業績

Lai Fung Holdings Limited (麗豐控股有限公司) 董事會公佈本集團截至二零零一年七月三十一日止年度之經審核業績如下：

	附註	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	2	161,743	191,593
銷售成本		(86,841)	(135,407)
毛利		74,902	56,186
其他收益		68,324	51,575
行政費用		(78,601)	(86,810)
其他經營收入／ (虧損) 淨額		8,982	(4,017)
經營溢利	3	73,607	16,934
融資成本		(139,973)	(91,675)
應佔以下公司虧損			
聯營公司		(62,505)	(42,042)
共同控制實體		—	(36,790)
撤銷收購一間聯營公司時 之未攤銷商譽		(36,993)	—
除稅前虧損		(165,864)	(153,573)
稅項撥回	4	2,068	120,740
除稅後虧損		(163,796)	(32,833)
少數股東權益		(823)	44,373
股東應佔(虧損)／溢利		(164,619)	11,540
每股(虧損)／盈利	5	(7.6)仙	1.1仙

附註：

1. 主要會計政策

經審核綜合末期賬目乃根據香港公認會計原則編製，並符合香港會計師公會頒佈之會計準則及香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十六的規定。

2. 營業額

本集團之主要業務在年內並無轉變，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)	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
按業務劃分：				
落成物業 之銷售	76,349	134,639	(5,492)	(768)
租金收入	85,394	56,954	79,099	17,702
	161,743	191,593	73,607	16,934

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(「中國」)內地業務，故並無按地區作任何分析。

3. 經營溢利

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
經營溢利已扣除／ (計入)下列項目：		
核數師酬金		
— 本年度	650	550
— 往年撥備不足	—	200
已確認落成待售物業成本	81,841	145,907
折舊	1,897	2,961
投資物業支出	22,271	14,761
保證租金回報	184	2,603
土地及樓宇之經營租約租金	443	341
員工成本	13,406	11,574
攤銷收購一間聯營公司 所產生之商譽	1,156	1,156
呆賬(撥回撥備)／撥備	(3,211)	449
出售固定資產虧損	508	916
外匯(收益)／虧損淨額	(16)	93

4. 稅項撥回

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。

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
本年度中國稅項撥回：		
過往年度之稅項超額撥備	2,068	—
撥回過往年度之稅項撥備	—	120,740
	2,068	120,740

5. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利之計算基準如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
股東應佔(虧損)／盈利	(164,619)	11,540
	二零零一年 千股	二零零零年 千股
年內已發行普通股之 加權平均數	2,172,631	1,047,056

由於可能發行之股份對每股基本虧損具反攤薄效應，故並無呈列本年度之每股攤薄後虧損。

末期股息

董事會不擬建議就截至二零零一年七月三十一日止年度派發任何末期股息(二零零零年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零一年七月三十一日止年度，本集團的營業額達161,743,000港元(二零零零年：191,593,000港元)，經營溢利達73,607,000港元(二零零零年：16,934,000港元)，分別比上年度減少約16%及增加約335%。營業額減少主要是由於廣州東風廣場第二期之銷售放緩所致。東風廣場第二期未售出的單位主要為大單位，各單位售價超過人民幣1,000,000元。同時，由於未售出單位數目減少，因此可供準買家選擇的單位更為有限。該等單位正常會需要較長時間方可被市場吸納。預期加強宣傳攻勢後，加上東風廣場第三期在明年開始預售時，會帶動銷售額回升。隨著位於上海的香港廣場辦公室及服務式住宅單位的租用率逐步轉好，回顧年內的該物業租金貢獻得以持續改善，同時連同削減成本措施收效，撥回落成待售物業之若干撥備及持作非投資性質發展中物業撥備，經營溢利亦因此轉好。然而，本集團在年內的表現因應佔聯營公司虧損62,505,000港元(二零零零年：42,042,000港元)，以及撤銷因收購一間聯營公司所產生的未攤銷商譽達36,993,000港元(二零零零年：無)而受重大影響。此外，融資成本上升至139,973,000港元(二零零零年：91,675,000港元)，其中包括贖回可換股票據的溢價38,333,000港元(二零零零年：20,000,000港元)、銀行費用7,035,000港元(二零零零年：無)及可換股擔保債券和可換股票據的利息89,181,000港元(二零零零年：79,819,000港元)。因此，本集團在年內錄得股東應佔虧損164,619,000港元，而去年同期則錄得溢利11,540,000港元。

資本結構、流動資金及債務到期情況

於二零零一年一月十日，按照發行可換股擔保債券的條款及條件，將本集團120,385,000美元(按兌換日期的兌換率計約為939,003,000港元)的可換股擔保債券兌換為本公司普通股，按每股0.464港元的兌換價，配發及發行2,023,713,337股每股面值0.10港元的普通股。該等股份在各方面與本公司現有股份享有同等權益。

年內，本集團從本公司主要股東林百欣先生取得無抵押貸款。該等貸款需於二零零三年十二月三十一日或之前償還，並以香港上海滙豐銀行有限公司所公佈的最優惠貸款利率和倫敦銀行同業拆息率計息。於二零零一年七月三十一日，該等貸款之總結餘為53,285,000港元。

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該等貸款53,285,000港元)合共為1,031,000,000港元，較去年下降787,000,000港元。於二零零一年七月三十一日，負債淨額(借貸總額減現金及現金等值項目)為933,000,000港元(二零零零年：1,638,000,000港元)，負債淨額與股東資金比率則為16%(二零零零年：33%)。

於結算日，本集團的借貸總額均按浮動利率計算。本集團預期可從現時減息中得益。於二零零一年七月三十一日，本集團約19%的借貸總額以人民幣列賬，約4%以港元列賬及約77%以美元列賬。

本集團於二零零一年七月三十一日的尚未償還借貸乃需於五年內償還，約8%應於一年內償還，而92%應於一至五年內償還。本集團的若干資產已作為融資的抵押，其中包括賬面總值為2,954,000,000港元的投資物業及賬面價值為520,000,000港元的發展中物業。

憑藉本集團於結算日持有的現金連同銀行貸款備用額，加上本集團的經營業務有所改善，本集團有足夠的流動資金應付現有與計劃中的物業發展及其他投資項目的資金需要。

或然負債

根據在中國的銀行向最終用戶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

中國主要城市的房地產市場在回顧年度以合理步伐復甦，住宅和商業單位租金均穩步上升。自本年夏季東風廣場的豪華住客會所開始營運以來，並配合更強勁的宣傳攻勢後，東風廣場落成單位銷售額顯著回升。位於上海的香港廣場及本集團擁有25%權益位於廣州的天河娛樂廣場的租金貢獻應可繼續改善。相信到了明年，廣州東風廣場第三期以及廣州時尚天地商廈的預售亦會帶來收益。

隨著本集團的借貸重組，預期本集團的融資費用長遠將可削減。

僱員及酬金政策

本集團僱用合共約371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(「聯交所」)證券上市規則(「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，致使本公司當時之控股股東麗新發展有限公司須履行特定責任：

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，將可換股擔保債券兌換為本公司之已繳足股份。根據可換股擔保債券條文規定，倘以全面攤薄基準計算，麗新發展有限公司自一九九七年十一月二十九日至二零零零年十一月二十二日止若不再擁有最少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兌換為本公司之股份。

股東週年大會

本公司將於二零零一年十二月二十一日(星期五)召開股東週年大會，大會通告連同本公司二零零零年至二零零一年年度之年報將會於二零零一年十一月二十八日或之前寄發予各股東。

於聯交所網站刊登資料

載有上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定之資料的本公司年報，將會於二零零一年十一月三十日或之前於聯交所網站刊登。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零零一年十一月九日