



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)

截至二零二零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」)董事會宣佈,本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年七月三十一日止年度之經審核綜合業績如下:

		二零二零年	二零一九年
	附註	千港元	千港元
營業額	2	142,510	161,743
銷售成本		(80,580)	(102,815)
毛利		61,930	58,928
其他收益		59,161	68,324
行政費用		(44,887)	(62,627)
已落成待售物業之超額撥備		—	5,000
非持作投資之發展中物業之超額撥備		—	3,982
經營活動溢利	3	76,204	73,607
融資成本	4	(57,960)	(139,973)
應佔聯營公司之虧損		(43,742)	(44,718)
應收一間聯營公司款項之減值虧損		(18,916)	(17,787)
撤銷收購一間聯營公司時之未攤銷商譽		—	(36,993)
共同控制實體之權益之減值虧損		(45,057)	—
除稅前虧損		(89,471)	(165,864)
稅項	5	(2,352)	2,068
未計少數股東權益前虧損		(91,823)	(163,796)
少數股東權益		(2,153)	(823)
股東應佔日常業務之虧損淨額		(93,976)	(164,619)
每股虧損	6	2.95仙	7.50仙
基本		2.95仙	7.50仙
攤薄		不適用	不適用

附註:

1. 主要會計政策
經審核綜合末期財務報表乃根據香港公認會計原則編製,並符合香港會計師公會發出之會計準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之規定。

2. 營業額及分類資料
年內本集團之主要業務並無轉折,包括物業發展及作租賃用途之物業投資。

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入:						
向外間客戶銷售	43,064	76,349	—	—	43,064	76,349
租金收入	—	—	99,446	83,394	99,446	83,394
其他收益	1,856	—	19,596	19,099	21,452	19,099
總數	44,920	76,349	119,042	104,493	163,962	180,842
分部業績	(5,815)	(13,013)	54,292	49,076	48,477	36,063
利息收入					37,709	49,225
未分配開支					(9,982)	(20,663)
已落成待售物業之超額撥備	5,000	—	—	—	—	5,000
非持作投資之發展中物業之超額撥備	3,982	—	—	—	—	3,982
經營活動溢利	76,204	73,607	—	—	76,204	73,607
應佔聯營公司之虧損	(43,742)	(44,718)	(43,742)	(44,718)	(43,742)	(44,718)
應收一間聯營公司款項之減值虧損	(18,916)	(17,787)	(18,916)	(17,787)	(18,916)	(17,787)
撤銷收購一間聯營公司時之未攤銷商譽	—	—	—	—	—	(36,993)
共同控制實體之權益之減值虧損	(45,057)	—	(45,057)	—	(45,057)	—
除稅前虧損	(89,471)	(165,864)	(89,471)	(165,864)	(89,471)	(165,864)
稅項	(2,352)	2,068	(2,352)	2,068	(2,352)	2,068
未計少數股東權益	(91,823)	(163,796)	(91,823)	(163,796)	(91,823)	(163,796)
少數股東權益	(2,153)	(823)	(2,153)	(823)	(2,153)	(823)
股東應佔日常業務之虧損淨額	(93,976)	(164,619)	(93,976)	(164,619)	(93,976)	(164,619)

關於本集團之業務之虧損淨額客戶及資產超過90%來自中華人民共和國境內(「中國」)業務,故並無提供按地區之分類資料。

3. 經營活動溢利
本集團之經營活動溢利已扣除/(計入)下列事項:

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
已落成待售物業成本	49,249	81,841
折舊	3,092	1,897
攤銷收購一間聯營公司所產生之商譽	—	1,156
出售固定資產虧損	9	508
呆賬撥回撥備	—	(3,211)
總計	52,350	83,192
經營活動溢利	76,204	73,607
應佔聯營公司之虧損	(43,742)	(44,718)
應收一間聯營公司款項之減值虧損	(18,916)	(17,787)
撤銷收購一間聯營公司時之未攤銷商譽	—	—
共同控制實體之權益之減值虧損	(45,057)	—
除稅前虧損	(89,471)	(165,864)
稅項	(2,352)	2,068
未計少數股東權益	(91,823)	(163,796)
少數股東權益	(2,153)	(823)
股東應佔日常業務之虧損淨額	(93,976)	(164,619)

5. 稅項
由於本集團年內在香港並無估計應課稅溢利(二零一九年:無),故並無作出香港利得稅撥備。其他地區之應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在國家之現行稅法(根據該國家之現行稅法,其詮釋及執行情況而定)計算。

	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
本年度中國所得稅開支	3,000	—
過往年度之中國所得稅超額撥備	(648)	(2,068)
本年度之稅項開支/(抵免)	2,352	(2,068)

6. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔日常業務虧損淨額93,976,000港元(二零一九年:164,619,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數3,180,247,007股(二零一九年:2,194,357,310股)計算,經調整以反映年內供股之情況。

由於截至二零二零年及二零一九年七月三十一日止年度並無反攤薄事宜,故並無披露該等年度之每股攤薄虧損。

7. 可供比較金額

於年內,董事認為將賺取租金收入而直接產生之若干成本(於過往年度分類為行政費用),載入銷售成本之中,為較公平之呈列方法。因此,截至二零二零年七月三十一日止年度之直接租金收入成本共16,000,000港元已由重新由行政費用分類為銷售成本。

末期股息

董事會不建議就截至二零二零年七月三十一日止年度派發末期股息(二零一九年:無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二零年七月三十一日止年度,本集團之營業額達142,510,000港元(二零一九年:161,743,000港元),經營活動溢利達76,204,000港元(二零一九年:73,607,000港元),分別比上年度下跌約12%及上升約4%。營業額下跌的主要原因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之少量單位為大單位,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,可供買家選擇之單位更為有限,該等單位需要較長時間方可被市場吸納。

儘管營業額下跌,惟本集團仍能將毛利由去年之58,928,000港元增加5%至回顧年內之61,930,000港元。出現有關升幅,乃由於位處上海之香港廣場辦公樓、商場及酒店式服務公寓之租用情況有所改善,而成本則有所下降所致。

同時,在本集團順利完成債務重組後,融資成本減至57,960,000港元(二零一九年:139,973,000港元),減幅約為59%。

然而,本公司於本年度之表現仍然受聯營公司及共同控制實體之不利表現所影響。於年內,應佔聯營公司虧損、應收一間聯營公司款項之減值虧損及共同控制實體之減值虧損分別為43,742,000港元(二零一九年:44,718,000港元)、18,916,000港元(二零一九年:17,787,000港元)及45,057,000港元(二零一九年:無)。因此,本集團於本年度錄得股東應佔日常業務之虧損淨額93,976,000港元,去年則為虧損164,619,000港元。減幅約為43%。

項目回顧

本集團於上海之旗艦項目—香港廣場,位於地段優越之淮海中路,毗鄰黃浦路地鐵站。該幢雙子式綜合大廈之建築樓面面積約為140,000平方米,包括辦公樓、商場、停車場,以及附設多項文化會所設施之酒店式服務公寓。隨著香港廣場之出租率不斷改善,該物業於回顧年度帶來之租金收入繼續增加。而該購物商場更吸引知名具規模之租客,如奢侈時裝、肯德基家鄉雞、萊蝶軒等租用。此外,為迎合市場需要,遂翻新以作空置或用行政用途的地方,並在回顧年度末額外提供80間房間作出租之用。

上海凱悅園(前稱上海百寧八八廣場)項目將發展為住宅、酒店式服務公寓及商業綜合大廈,位於上海市西靜安區之正中心,該區一直以來均為上海市之高尚住宅區之一。本集團相信,該發展項目將能切合追求時尚高尚居住環境之買家需要。第一期建築工程即將展開,預計於二零二零年內建成。

經多年規劃及運作之東風廣場,已成為廣州市之著名住宅區。該項目位於廣州市東山區東風東路,鄰近廣州市兩條主要幹道—環市東路及廣州路。總地盤面積約為60,000平方米。第一期及第二期包括四幢住宅大廈,現已落成及大部份售出。豪華住宅會所東風會已於年內竣工,開始為住客提供服務。第三期工程已經動工—包括兩幢住宅大廈連同其他豪華設施,包括50米游泳池、多個網球場及高爾夫球練習區等,已經動工,預期於二零二零年開始預售。

五月花商業廣場(前稱時尚天地商場)為廣州市之重要商業項目,發展進度理想。該項目位於中山五路,建於廣州公園前地鐵站上蓋。該項目將提供辦公樓及商業樓面面積約35,000平方米,並設有四層共約14,000平方米之車庫作為商業及停車用途。建築工程預期於二零二零年完工。

資本結構、流動資金及債務到期情況

本集團擁有多個融資來源,包括源自本集團業務營運所得之內部資金、按項目向銀行借貸及有抵押的一般銀行貸款融資。

於二零二零年五月九日,本公司宣佈供股,按於二零二零年五月三十一日持有四股股份可獲一股配股股份之比例,以每股股份0.10港元之價格配售767,706,730股每股面額0.10港元之股份(「供股」)。該767,706,730股股份已經配發及發行,而該等股份佔本公司原有及經擴大已發行股本約25%及20%。

於二零二零年七月三十一日,本集團之借貸總額(包括由林百欣先生借出之貸款886,886,000港元)共計1,054,000,000港元(二零一九年:1,031,000,000港元)。較上一個財政年度結束時上升23,000,000港元。於結算日,本集團之綜合資產淨值為5,223,000,000港元(二零一九年:5,713,000,000港元)。負債與股本比率為0.19(二零一九年:0.18)。

年內,本集團向本公司主要股東林百欣先生額外取得無抵押貸款1,210,530美元,63,300,000元人民幣及2,162,000港元。本集團於回顧年度已償還40,000,000港元予林百欣先生。於二零二零年七月三十一日,林先生借出之貸款之未償還總額為886,886,000港元。

於結算日,本集團借貸總額約94%為按浮動利率計算,餘下6%則不計息。本集團預期可從現時減息中受惠。於二零二零年七月三十一日,本集團借貸總額約27.1%以人民幣計息,約0.3%以港元計息,以及約72.6%以美元計息。

本集團之貨幣性質資產、貸款及交易,均主要以港元、人民幣及美元計息。由於港元兌美元之匯率掛鈎,而港元兌人民幣之匯率波動甚低,故本集團相信所承受之匯率風險並不重大。本集團現時無意對沖美元及人民幣之匯率波動風險。然而,本集團經常檢討經濟狀況及本身之匯兌風險,而將考慮日後在必要時採用合適之對沖措施。

本集團於二零二零年七月三十一日之銀行借貸大部份需於五年內償還,約14%須於一年內償還,而56%須於兩至五年內償還。餘下30%須於五年後償還。於結算日,本集團之若干資產已質押,作為融資之抵押,其中包括賬面價值為2,870,000,000港元之投資物業,賬面價值為486,000,000港元之發展中物業和現金及銀行結餘12,000,000港元。

憑藉本集團於結算日持有之現金及同銀行貸款備用額,加上本集團之經營業務有所改善,本集團有足夠之流動資金,應付現有與計劃中之物業發展及其他投資項目之資金需要。本集團將貫徹採用審慎之財務政策。

或然負債

根據在中國之銀行向實際用家提供按揭融資之慣常做法,銀行一般會要求發展商提供購回擔保,以確保借用人妥善履行有關責任。本集團現時正為香港廣場第一期及第二期之買家,向授予其按揭貸款之銀行提供購回擔保。由於現時中國物業市場穩定,故管理層預期此項或然負債將不會實現。

股權重組

於二零二零年十二月十一日,麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)與麗新發展有限公司(「麗新發展」)聯合宣佈,於二零二零年十二月七日,林百欣先生、麗新製衣及麗新發展已訂立協議,據此麗新發展同意出售而麗新製衣同意購買本公司股本中779,958,912股股份,佔本公司當時已發行股本約25.40%,為麗新發展所持本公司之全部權益。

於重組前,本公司分別由麗新製衣及麗新發展持有。於重組後,麗新集團於本公司之投資則全部由麗新製衣持有。

僱員及酬金政策

本集團僱員合共約580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,及本集團會因應員工表現而提升人才及提高薪金。若干僱員更會按其表現及業內標準獲授酌情花紅。其他僱員福利包括強制性公積金、免費住家保險計劃、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。

前景

中國主要城市之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揚。位於上海之香港廣場及本集團擁有25%權益位於廣州之天河娛樂廣場之租金貢獻應可繼續改善。預售廣州東風廣場第三期,可望為本集團之營業額及盈利能力帶來正面影響。

儘管本集團於回顧年度削減融資成本以致表現大有改善,惟管理層將繼續採取新措施減少該項主要成本項目。

本集團將繼續在中國發展及廣東省主要城市(特別是廣州)之物業投資及發展項目業務。如有合適機會,本集團將於適當時候審慎考慮增加土地儲備。

股東週年大會

本公司將於二零二零年十二月二十日(星期五)召開股東週年大會,大會通告返回本公司二零一九年至二零二零年年度之年報將會於二零二零年十一月二十七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)段規定之資料之本公司年報,將於二零二零年十一月二十九日或之前於聯交所網站刊登。

董事會 主席
林百欣

香港,二零二零年十一月八日