



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港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

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零一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

截至二零零一年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	31/1/2001	31/1/2000
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
營業額	801,244	983,103
銷售成本	(331,946)	(703,566)
毛利	469,298	279,537
其他收益	149,143	87,365
行政費用	(353,303)	(208,625)
其他經營費用	(6,555)	(121,717)
視為出售一間上市附屬公司權益虧損	4	(1,006,211)
撥回持有發展中物業之聯營公司之減值撥備	21,817	—
出售長期上市投資盈利／(虧損)	7,061	(3,500)
長期非上市投資減值撥備	—	(56,586)
固定資產減值撥備	—	(649,257)
發展中物業減值撥備	—	(559,679)
待售已落成物業減值撥備	—	(113,527)
經營業務虧損	(718,750)	(1,349,959)
融資成本	(305,604)	(436,463)
分佔聯營公司之虧損減溢利	(84,697)	(45,706)
除稅前虧損	(1,109,051)	(1,832,128)
稅項	(18,834)	(22,985)
未計少數股東權益前虧損	(1,127,885)	(1,855,113)
少數股東權益	2,002	516,997
股東應佔日常業務虧損淨額	(1,125,883)	(1,338,116)
每股虧損		
基本	0.30港元	0.38港元
攤薄	不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零一年一月三十一日

	二零零一年一月三十一日	二零零零年七月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
非流動資產		
固定資產	1,433,434	1,371,567
投資物業	6,091,070	9,478,130
發展中物業	335,934	3,571,007
聯營公司權益	2,768,400	1,964,843
共同控制實體權益	—	50,127
長期投資	1,028,026	1,018,910
遞延稅項資產	729	749
	851,337	2,044,096
流動資產		
短期投資	11,769	11,884
待售落成物業	74,900	388,628
存貨	16,926	16,062
應收賬款及按金	397,483	871,740
應收利息項	1,127	13,103
已抵押現金及銀行結餘	41,101	39,106
現金及現金等值項目	308,441	703,573
	851,337	2,044,096
流動負債		
應付賬款、已收按金及應計費用	9(b)	547,825
應付稅項	107,491	121,412
附息銀行貸款及其他貸款	1,802,403	2,064,547
應付短期債券款項	—	155,397
可換股債券	—	202,496
可換股票據	—	—
流動負債淨值	(1,606,382)	(1,589,490)
資產總值減流動負債	10,051,211	15,865,843
非流動負債		
已收長期租務按金	(54,866)	(73,629)
債券贖回溢價撥備	(412,827)	(354,081)
可換股票據贖回溢價撥備	—	(21,667)
附息銀行貸款及其他貸款	(2,252,338)	(2,575,890)
遞延稅項負債	(735,281)	(735,853)
	(3,455,312)	(3,761,120)
資本及儲備	6,595,899	12,104,723
股本	1,873,001	1,873,001
儲備	1,938,811	4,509,427
	3,811,812	6,382,428
少數股東權益	1,825,953	3,233,971
	5,637,765	9,616,399
可換股債券	958,134	1,888,324
可換股票據	—	600,000
	6,595,899	12,104,723

簡明綜合財務報告附註

1. 呈報基準

- 簡明綜合財務報告並未經本公司核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。
- 誠如本公司於截至二零零零年七月三十一日止年度年報所載，本集團已成功得到其可換股債券及可換股票據持有人及主要貸款銀行同意，將本金還款期延至二零零二年十二月三十一日。由於債務重組以順利落實，本集團的應付債券以及其他借貸已根據二零零一年一月三十一日經修訂之貸款協議及信託契據所定之條款而分類。本集團將繼續執行資產出售計劃，藉以產生現金款項以進一步削減本集團之債務。按資產出售計劃得以持續成功落實之基準，董事對以持續經營基準編製之財務報告感到合適。倘持續經營基準不合適，則會分別就資產負債重列為可收回賬額作出調整，引起之任何其他債務撥備及將非流動資產及負債分類為流動資產及負債。

2. 會計政策

簡明綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的會計實務準則第25號的「中期財務報告」而編製。由於是截至二零零零年七月一日或其後有關財政期間之中期報告內首次呈列首個簡明綜合確認收益及虧損表及首個簡明綜合現金流量表，因此當中並無呈列簡明綜合確認收益及虧損表及簡明綜合現金流量表之比較數字。該等簡明會計實務準則第25號之內容是根據香港聯合交易所有限公司之上市規則批准下的。編製財務報告所採納的會計政策及編製基準與截至二零零零年七月三十一日止年度的年度財務報告所使用者相同。

3. 分類資料

本集團於截至二零零一年一月三十一日止六個月按業務及地區劃分之營業額及經營貢獻／(負損)分析如下：

	截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月	
	31/1/2001	31/1/2000	31/1/2001	31/1/2000
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
按地區劃分：				
香港	621,377	789,750	116,541	73,442
中華人民共和國(「中國」)，不包括香港	119,102	137,505	5,255	5,238
其他	60,765	55,848	(5,801)	(7,768)
	801,244	983,103	115,995	70,912
其他收益	—	—	149,143	87,365
其他經營費用	—	—	(6,555)	(121,717)
視為出售一間上市附屬公司權益虧損	—	—	(1,006,211)	(3,970)
撥回持有發展中物業之聯營公司之減值撥備	—	—	21,817	—
出售長期上市投資盈利／(虧損)	—	—	7,061	(3,500)
長期非上市投資減值撥備	—	—	—	(56,586)
固定資產減值撥備	—	—	—	(649,257)
發展中物業減值撥備	—	—	—	(559,679)
待售落成物業減值撥備	—	—	—	(113,527)
經營業務虧損	(718,750)	(1,349,959)	—	—

其他收益	—	—	149,143	87,365
其他經營費用	—	—	(6,555)	(121,717)
視為出售一間上市附屬公司權益虧損	—	—	(1,006,211)	(3,970)
撥回持有發展中物業之聯營公司之減值撥備	—	—	21,817	—
出售長期上市投資盈利／(虧損)	—	—	7,061	(3,500)
長期非上市投資減值撥備	—	—	—	(56,586)
固定資產減值撥備	—	—	—	(649,257)
發展中物業減值撥備	—	—	—	(559,679)
待售落成物業減值撥備	—	—	—	(113,527)
經營業務虧損	(718,750)	(1,349,959)	—	—
按地區劃分：				
香港	621,377	789,750	116,541	73,442
中華人民共和國(「中國」)，不包括香港	119,102	137,505	5,255	5,238
其他	60,765	55,848	(5,801)	(7,768)
	801,244	983,103	115,995	70,912
其他收益	—	—	149,143	87,365
其他經營費用	—	—	(6,555)	(121,717)
視為出售一間上市附屬公司權益虧損	—	—	(1,006,211)	(3,970)
撥回持有發展中物業之聯營公司之減值撥備	—	—	21,817	—
出售長期上市投資盈利／(虧損)	—	—	7,061	(3,500)
長期非上市投資減值撥備	—	—	—	(56,586)
固定資產減值撥備	—	—	—	(649,257)
發展中物業減值撥備	—	—	—	(559,679)
待售落成物業減值撥備	—	—	—	(113,527)
經營業務虧損	(718,750)	(1,349,959)	—	—

4. 視為出售上市附屬公司之權益

於二零零零年十一月二十八日，本公司當時之上市附屬公司 Lai Fung Holdings Limited(麗豐控股有限公司)(「麗豐控股」)，選擇強制性轉換所有由其全資附屬公司 Lai Fung Overseas Finance Limited(根據一九九四年一月五日的信託契據所構成而發行之所有尚未償還可換股債券(「麗豐可換股債券」)，轉換為麗豐控股股本中每股面值0.1港元之股份(「麗豐控股股份」)。根據麗豐可換股債券之條款及條件，總數為120,385,000美元之所有未償還麗豐可換股債券已轉換為麗豐控股股份，兌換價為每股0.464港元。

於二零零一年一月十日，總數2,023,713,337股新麗豐控股股份已根據強制性轉換配發及發行。因強制性轉換而配發及發行該等新麗豐控股股份予債券持有人。本公司於麗豐控股的股權已遭攤薄，由強制性轉換前佔麗豐控股已發行股本約74.49%，跌至經發行新麗豐控股股份而擴大後之麗豐控股已發行股本約25.40%。

因此，在緊隨配發及發行該等新麗豐控股股份後，麗豐控股已不再為本公司之附屬公司，而成為本公司之聯營公司，而麗豐控股及其附屬公司之綜合賬目亦已不再綜合於本公司之綜合財務報表內，而根據權益會計法入賬。

因轉換債券而導致視為出售麗豐控股權益虧損約1,006,211,000港元已從損益賬內扣除。另外，一筆為數約1,201,812,000港元款項已於視為出售麗豐權益時在多項儲備中變現。

5. 經營業務虧損

已扣除：

	截至下列日期止六個月	
	31/1/2001	31/1/2000
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
折舊	20,832	15,810
攤銷收購一間聯營公司所產生之商譽	578	578
攤銷固定資產虧損	1,754	1,441
出售投資物業虧損	—	150,034
出售附屬公司虧損	245	—
出售聯營公司虧損	295	—
出售聯營公司權益之虧損	1,335	—
及計入：		
出售附屬公司盈利	—	(74,112)
出售聯營公司盈利	—	(178)
出售長期上市投資	—	(16,470)
撥回銀行擔保之或然虧損	(39,071)	(38,406)

6. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	31/1/2001	31/1/2000
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借貸之利息	198,758	289,033
應付債券之利息	20,479	22,387
可換股債券及可換股票據之利息	58,480	61,630
減：就發展中物業撥充成本之數額	(47,299)	(31,473)
減：就從事物業發展之聯營公司撥充成本之數額	(3,001)	(19,082)
減：就從事物業發展之共同控制實體撥充成本之數額	—	(710)
	227,417	321,785
債券贖回溢價撥備	58,746	56,820
可換股票據贖回溢價撥備	10,000	10,000
銀行支出及再融資支出	9,441	47,858
	305,604	436,463

7. 稅項

香港利得稅乃就期內於香港賺取之估計應課稅溢利按16%(二零零零年：16%)之稅率計算而作出撥備。其他地區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，按其現有法例、詮釋及慣例計算。

	截至下列日期止六個月	
	31/1/2001	31/1/2000
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
期內稅項撥備：		
香港	17,670	13,479
香港以外地區	626	8,995
遞延	20	—
	18,316	22,474
聯營公司：		
香港	518	599
香港以外地區	—	(88)
	518	511
本期間稅項支出	18,834	22,985

8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據下列基準計算：

	截至下列日期止六個月	
	31/1/2001	31/1/2000
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
用於計算每股基本虧損之虧損	1,125,883	1,338,116
	千股	千股
用於計算每股基本虧損之本期間已發行普通股加權平均股數	3,746,002	3,536,002

由於本集團於本期間及過往期間之已發行潛在普通股股份對每股基本虧損具有反攤薄影響，故此等期間之每股攤薄虧損未予呈列。

9. 應收賬款及按金／應付賬款、已收按金及應計費用

- 本集團有既定之信貸政策。本集團於二零零一年一月三十一日及二零零零年七月三十一日之應收賬款及按金詳情如下：

	二零零一年一月三十一日	二零零零年七月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
應收貿易賬款：		
少於30天	58,795	56,516
31至60天	7,454	5,846
61至90天	3,874	5,903
90天以上	10,823	33,669
	80,946	101,934
其他應收賬款及按金	316,537	769,806
	397,483	871,740

- 本集團於二零零一年一月三十一日及二零零零年七月三十一日之應付貿易賬款、已收按金及應計費用詳情如下：

	二零零一年一月三十一日	二零零零年七月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
應付貿易賬款：		
少於30天	45,580	141,962
31至60天	3,215	11,103
61至90天	8,808	4,815
90天以上	11,005	93,582
	68,608	251,462
其他應付賬款、已收按金及應計費用	479,217	838,272
	547,825	1,089,734

10. 已抵押現金及銀行結餘

於二零零一年一月三十一日，本集團約411,100,000港元(二零零零年七月三十一日：約39,106,000港元)之現金及銀行結存已抵押予銀行，以為本集團取得銀團貸款。

11. 儲備

	持作投資之		資本		匯兌			
	投資物業	發展中物業	資本	資本	溢盈	數		
	股份溢價	重估儲備	重估儲備	贖回儲備	資本儲備	溢盈儲備	累積虧損	總數
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零零年七月三十一日及二零零零年八月一日(經審核)	5,858,164	3,066,784	1,171,429	1,200,000	92,614	72,266	(6,951,830)	4,509,427
將投資物業轉至待售落成物業變現	—	(300,402)	—	—	—	—	—	(300,402)
投資物業重估虧蝕	—	(188)	—	—	—	—	—	(188)
匯兌調整：								
附屬公司	—	—	—	—	4,095	—	—	4,095
聯營公司	—	—	—	—	(311)	—	—	(311)
共同控制實體	—	—	—	—	222	—	—	222
就上年度收購附屬公司額外權益所產生的資本儲備作出的調整	—	—	—	53,663	—	—	—	53,663
被視作出售一間上市附屬公司的變現(附註4)	—	(277,423)	(771,989)	—	(138,503)	(13,897)	—	(1,201,812)
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(1,125,883)	(1,125,883)
於二零零一年一月三十一日(未經審核)	5,858,164	2,488,771	399,440	1,200,000	7,774	62,375	(8,077,713)	1,938,811

12. 結算日後事項

於二零零一年二月九日，eSun Holdings Limited(豐德麗控股有限公司)(「豐德麗」)的全資附屬公司 Autumn Gold Limited(「Autumn Gold」)與陳自強先生(「陳先生」)訂立一項有條件買賣協議(「該協議」)。根據該協議，Autumn Gold向陳先生購入一間在香港註冊成立的有限公司影藝顧問國際有限公司(前稱為聯藝有限公司)的5股每股面值1.00港元的現有股份，總代價為7,600,005港元，包括(i)現金2,000,005港元，及(ii)餘額5,600,000港元則透過配發及發行共5,600,000股豐德麗股本中每股面值0.50港元的新股(「代價股份」)，每股作價1.00港元支付。向陳先生配發5,600,000股新股的事項已於二零零一年四月四日完成。緊接配發及發行代價股份後，本公司於合共565,584,927股豐德麗已發行股份中持有285,512,791股，佔豐德麗當時已發行股本約50.48%。向陳先生配發及發出代價股份，導致本公司於豐德麗的持股百分比因攤薄效應而減至49.99%，因此豐德麗於二零零一年四月四日不再是本公司的附屬公司，而成為本公司的聯營公司。故此，緊隨配發及發行該等代價股份後，豐德麗及其附屬公司之綜合賬目將不再綜合計算於本公司之綜合財務報表內，而根據權益會計法入賬。

13. 比較數額

由於在本期間採納了會計實務準則第1號「財務報表之呈列」及第2號「期內純利或虧損淨額」基本錯誤及會計政策之變動，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。

中期普通股股息

董事會不建議派發截至二零零一年七月三十一日止財政年度之中期普通股股息。去年同期並無宣派中期普通股股息。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零零一年一月三十一日止六個月錄得虧損約1,125,900,000港元，這虧損主要是由於強制性轉換麗豐可換股債券(定義見下文)而導致視為出售 Lai Fung Holdings Limited(麗豐控股有限公司)(「麗豐控股」)所得虧損所致。轉換債券令本集團在麗豐控股的股權由54.49%攤薄至25.40%。本公司於去年年報所述對削減債務優先處理已經證明成效顯著，於期內的整體利息開支較去年同期減少26%。

在回顧期內，市場對互聯網投資的興趣冷卻，投資情緒急轉直下，令全球股市下滑，香港的營商環境亦轉差。減息前景亦被市場對於收入增長以及通脹的預期不甚樂觀的氣氛所籠罩。與此同時，互聯網泡沫破後，亦令資金短缺。經濟不景氣亦不利整體樓市表現。豪宅物業因為供應有限，故樓價得以反彈回穩，但一般住宅物業樓價仍然有輕微的下跌壓力。然而，慶幸商業及辦公室物業逐步回升，租金及辦公室物業市場最終呈好轉跡象。本集團在出售若干非核心商業及工業物業資產後，租賃物業組合已縮減至約2,000,000平方呎。因此，在回顧期內，淨租金收入亦減少13.5%。

在物業發展方面，本集團佔有10%投資、位於九龍站第一期住宅發展項目溪日居已於二零零零年十一月落成，而餘下單位的銷售情況亦令人滿意。誠如上文所述，本集團已於回顧期內出售其在星光行以及製衣工業中心的全部權益，而出售已於二