



LEROI HOLDINGS LIMITED

利來控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：221)

截至二零零八年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

中期業績

LeROI Holdings Limited利來控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零零七年同期之比較數字載列如下。該等簡明綜合財務報表並未經審核，惟已經由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核 及重列) 千港元
持續經營業務			
營業額	3	34,207	20,533
銷售成本		(20,778)	(13,671)
毛利		13,429	6,862
其他收入		3,658	754
銷售及分銷成本		(8,094)	(5,783)
行政開支		(17,882)	(6,069)
投資物業公平值變動		(8,270)	284
預付租賃款項減值		(28,624)	-
商譽減值		(1,500)	-
按公平值經損益入賬之金融資產之公平值變動		(1,026)	580
衍生金融工具之公平值變動		499	-
經營虧損	4	(47,810)	(3,372)
財務成本	5	(5,377)	(1,705)
除稅前虧損		(53,187)	(5,077)
稅項	6	(427)	(145)
本期間來自持續經營業務之虧損		(53,614)	(5,222)
已終止經營業務			
本期間來自已終止經營業務之虧損		-	(3,973)
本期間虧損		<u>(53,614)</u>	<u>(9,195)</u>
本期間虧損歸屬於：			
— 本公司股權持有人		(53,614)	(9,195)
— 少數股東權益		-	-
		<u>(53,614)</u>	<u>(9,195)</u>
來自持續及已終止經營業務之每股虧損			
— 基本及攤薄	7	<u>(0.7港仙)</u>	<u>(1.06港仙)</u>
來自持續經營業務之每股虧損			
— 基本及攤薄	7	<u>(0.7港仙)</u>	<u>(0.60港仙)</u>

簡明綜合資產負債表

二零零八年九月三十日

	附註	於 二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,529	1,801
發展中物業		8,277	2,528
預付租賃款項		522,105	362,236
投資物業		107,520	70,250
商譽		-	1,500
按公平值經損益入賬之金融資產		6,625	1,931
		647,056	440,246
流動資產			
存貨		57	81
應收貿易款項	8	43	35
預付款項、按金及其他應收款項		11,114	11,623
衍生金融工具		3,337	3,434
按公平值經損益入賬之金融資產		12,125	23,465
定期存款		150,036	364,276
現金及銀行結存		36,156	25,878
		212,868	428,792
減：流動負債			
應付貿易款項	9	292	231
應計費用及其他應付款項		8,710	7,374
應付關連公司款項		705	1,218
衍生金融工具		747	1,343
計息銀行貸款		3,634	-
應付稅項		403	10
		14,491	10,176
流動資產淨值		198,377	418,616
資產總值減流動負債		845,433	858,862
減：非流動負債			
計息銀行貸款		31,578	-
可換股票據		170,476	168,355
遞延稅項		3,901	3,901
		205,955	172,256
資產淨值		639,478	686,606
資本及儲備			
股本		76,915	76,915
儲備		562,563	609,691
本公司股權持有人應佔權益		639,478	686,606

簡明綜合財務報表附註

1. 呈列基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干以公平值計量之投資物業及金融工具例外。

本未經審核簡明綜合中期財務報表所用之會計政策與編製本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所使用之會計政策一致，並按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)，惟本集團於本期間首次應用的以下新財務報告準則除外，該等財務報告準則於本集團由二零零八年四月一日開始之財政期間生效。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋12	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋14	香港會計準則第19號—對界定福利資產之限制、 最低資金規定及其相互關係

採納該等新香港財務報告準則對本集團未經審核簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

本集團尚未提早於未經審核簡明綜合中期財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報表 ²
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂	可沽售金融工具及於清盤時所產生之責任 ¹
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂	金融資產之重新分類 ³
香港財務報告準則第2號修訂	股份付款—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋13	客戶忠誠度計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋15	房地產建造協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋16	海外業務淨投資對沖 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團預期採納香港會計準則第1號及香港財務報告準則第8號可導致新或修訂披露，惟該等新及經修訂香港財務報告準則對本集團於初次應用期間之財務報表並無重大影響。

3. 分類資料

業務分類

分類資料以本集團首要分類呈報基準按業務分部呈列。截至二零零八年九月三十日止期間，本集團主要從事兩類業務：(i)售賣新鮮豬肉及相關產品；及(ii)物業投資及發展。

本集團於截至二零零八年九月三十日止六個月之收入及按業務分類之經營業績貢獻分析如下：

	售賣新鮮 豬肉及 相關產品 (未經審核) 千港元	物業投資 及發展 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類收入：			
外來收入	30,868	3,339	34,207
分類業績(不包括就商譽確認之減值虧損)	2,237	(43,889)	(41,652)
就商譽確認之減值虧損	(1,500)	-	(1,500)
分類業績	737	(43,889)	(43,152)
利息收入			2,844
企業及其他未分配開支			(7,502)
經營虧損			(47,810)
財務成本			(5,377)
除稅前虧損			(53,187)
稅項			(427)
本期間虧損			(53,614)

本集團於截至二零零七年九月三十日止六個月之收入及按業務分類之經營業績貢獻分析如下：

	持續經營業務			已終止經營業務	
	售賣新鮮 豬肉及 相關產品 (未經審核) 千港元	物業投資 及發展 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	時裝貿易 (未經審核) 千港元	綜合 (未經審核) 千港元
分類收入					
外來收入	<u>20,064</u>	<u>469</u>	<u>20,533</u>	<u>18,233</u>	<u>38,766</u>
分類業績	<u>637</u>	<u>251</u>	888	(3,957)	(3,069)
利息收入及未分配收益 企業及其他未分配開支			1,336 <u>(5,596)</u>	2 -	1,338 <u>(5,596)</u>
經營虧損 財務成本			(3,372) <u>(1,705)</u>	(3,955) <u>(18)</u>	(7,327) <u>(1,723)</u>
除稅前虧損 稅項			(5,077) <u>(145)</u>	(3,973) -	(9,050) <u>(145)</u>
本期間虧損			<u>(5,222)</u>	<u>(3,973)</u>	<u>(9,195)</u>

地域分類

本集團之經營乃位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

以下為本集團根據地域市場之收入分析(貨物及服務之來源地不包括在內)：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
持續經營業務：		
香港	<u>34,207</u>	<u>20,533</u>
已終止經營業務：		
中國，不包括香港	<u>-</u>	<u>18,233</u>
	<u>34,207</u>	<u>38,766</u>

4. 經營虧損

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
經營虧損乃經扣除／(計入) 下列各項後列賬：						
所售存貨成本	20,778	13,671	-	13,099	20,778	26,770
物業、廠房及設備折舊	293	98	-	209	293	307
土地及樓宇經營租約之 最低租賃付款	3,046	1,600	-	392	3,046	1,992
匯兌(收益)／虧損	814	-	-	(7)	814	(7)
按公平值經損益入賬之 金融資產之公平值變動	1,026	(580)	-	-	1,026	(580)
投資物業之公平值變動	8,270	(284)	-	-	8,270	(284)

5. 財務成本

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月		截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
支付融資租約租金之利息 須於五年內悉數償還之	-	-	-	18	-	18
可換股票據之實際利息 須於五年內悉數償還之	4,979	55	-	-	4,979	55
計息股東貸款之實際利息	-	1,650	-	-	-	1,650
計息銀行貸款之利息	398	-	-	-	398	-
	5,377	1,705	-	18	5,377	1,723

截至二零零八年及二零零七年九月三十日止期間，來自持續及已終止經營業務之每股攤薄虧損與每股虧損相同。由於本公司尚未行使之可換股票據具反攤薄影響，故此計算來自持續及已終止經營業務之每股攤薄虧損時並無計及本公司尚未行使之可換股票據。

來自持續經營業務

本公司普通股權持有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

虧損數字乃按以下方式計算：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
本公司股權持有人應佔之期內虧損	(53,614)	(9,195)
減：期內來自己終止經營業務之虧損	—	(3,973)
用作計算來自持續經營業務之每股基本虧損之虧損	<u>(53,614)</u>	<u>(5,222)</u>

計算每股基本及攤薄虧損所用之分母與上文詳述者相同。

來自己終止經營業務

截至二零零七年九月三十日止期間，來自己終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.46港仙，乃根據截至二零零七年九月三十日止期間來自己終止經營業務之虧損3,973,000港元及上文詳述用作計算每股基本及攤薄虧損之分母而計算。

8. 應收貿易款項

本集團與客戶之貿易條款大多屬賒賬形式。信貸期一般為30日(二零零七年：30日)。本集團對其未收取之應收款項保持嚴格控制，務求盡量減低信貸風險。過期未繳餘額由高級管理層定期審閱。

本集團應收貿易款項於結算日之賬齡(根據發票日計算)分析如下：

	於 二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	<u>43</u>	<u>35</u>

董事認為，應收貿易款項之賬面值與其公平值相若。

9. 應付貿易款項

本集團應付貿易款項於結算日之賬齡(根據發票日計算)分析如下：

	於 二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	<u>292</u>	<u>231</u>

董事認為，應付貿易款項之賬面值與其公平值相若。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約34,200,000港元(二零零七年：約20,500,000港元)，較去年同期增長約66.8%，主要因售賣新鮮豬肉及相關產品之銷售額以及投資物業之租金收入大幅增加所致。

股權持有人應佔虧損淨額增加至53,600,000港元(二零零七年：約9,200,000港元)，主要因投資物業及兩幅位於中華人民共和國(「中國」)土地之市值減少所致。

業務回顧

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團之零售新鮮豬肉及相關產品錄得營業額約30,900,000港元，較去年同期增加約53.7%。此乃主要由於零售店舖數目增加及零售單價上漲所致。

於回顧期間，新鮮豬肉及相關產品之零售為本集團錄得穩定收入及現金流量。預期該業務將持續錄得溢利並將持續為本集團帶來可觀收入。

於回顧期間，本集團繼續收購香港投資物業。於本報告日期，本集團於香港擁有54項投資物業。於回顧期間，來自本集團投資物業之租金收入為其帶來穩定現金流量。

於二零零八年七月三十一日，本集團訂立一項協議，以收購一間公司，代價為197,800,000港元，而該公司持有一間中國公司之50%實益股本權益(另外50%已由本集團持有)。該中國公司擁有一幅位於中國江西省撫州約2,400,000平方呎之土地。該土地擬將發展為住宅連商業綜合項目。是項收購將表示本集團成功拓展中國之物業發展業務及令本集團獲得該開發之所有權益，並預期於撫州市之持續經濟發展中受惠。

於二零零八年十月三十日，本集團訂立一項有條件協議，以購買中國農產品交易有限公司(「中國農產品」)於香港聯交所主板上市之已發行股本約27.14%權益，代價為150,000,000港元。預期達成全部先決條件後，是項收購將即可完成。由於涉及農產品之業務向中國13億人口提供不可或缺之服務，加上中國家庭收入水平日益上升及有利農業之政府政策，董事相信，投資於該公司能帶來重大有利潛力。

未來計劃及前景

作為專注於提升其香港投資物業租金回報及零售新鮮豬肉及相關產品業務盈利能力之專業經營者，本集團具備優勢可從該等行業之增長機會中得益。

儘管目前市場不景氣，本集團對中國長期增長前景樂觀，預期長遠而言中國物業市場將繼續蓬勃，尤以二級城市之市場前景更為肯定。本集團將繼續物色其他投資機遇，加強本集團在中國物業發展市場之地位。

流動資金及財務資源

於二零零八年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為198,400,000港元(二零零八年三月三十一日：約418,600,000港元)，流動比率約為14.7(二零零八年三月三十一日：42.1)。流動資產主要包括定期存款及銀行現金約186,200,000港元。

於結算日，本集團之資本負債比率(根據附息借貸(扣除銀行存款及現金結存後)對資產淨值計算)為3.0%(二零零八年三月三十一日：無)。

本集團因中國之物業投資而面對人民幣匯率波動之風險。本集團並無使用任何對沖工具，因為有關對沖工具並無市場，或使用時之成本效益並不吸引。為了盡量減低匯率風險，本集團利用當地銀行之人民幣貸款作為中國建築項目之融資，並將利用銷售住宅及商業項目之所得款項以償還有關銀行貸款。

僱員

於二零零八年九月三十日，本集團約有56名僱員，全部駐在香港。僱員之薪酬乃按彼等之工作表現及經驗以及當時業界慣例釐定。本集團為合資格香港僱員設立強制性公積金計劃。

或然負債

於二零零八年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零八年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

董事會認為，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文，並於截至二零零八年九月三十日止六個月期間一直遵守該等守則條文，惟有以下偏離情況：

守則條文A.2.1

根據守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職能應明確區分，不應由同一人擔任。

緊隨洪文星先生於二零零八年六月二日辭任本公司之主席兼執行董事後，陳振康先生(於二零零七年一月五日獲委任為本公司董事總經理)除出任本公司現任董事總經理外，亦獲委派擔任主席職務。

陳先生現時擔任主席兼董事總經理之職能，負責本集團之整體企業規劃、決策制定及日常營運管理。陳先生在行業內具有豐富經驗，對本公司之整體發展甚具價值。董事會由富有經驗之人員組成，具有平衡和適合本集團需要之技巧及經驗，故董事會認為權力及職權可透過董事會之運作取得平衡，因此本公司現時無意遵從守則條文A.2.1。現時架構亦可使本公司在不斷轉變之競爭環境中靈活應變，及提升決策過程之效率。

本集團將繼續檢討有關該不合規事宜或其他事宜之有關其他方案，並就此作出推薦意見(倘適用)，以提高本公司之競爭力及經營效率，以確保持續發展，及為本公司股東帶來更大回報。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條成立審核委員會，以便就本集團之財務申報過程及內部監控進行審閱及監督。審核委員會已審閱本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事冼家敏先生、袁金浩先生及張守華先生組成，並由冼家敏先生擔任主席。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為有關本公司董事進行證券交易之操守守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，各董事均已確認，彼等於回顧期內均一直遵守本公司採納之標準守則所載之規定標準。

刊發業績公佈及中期報告

中期業績公佈刊載於本公司之網站(www.leroiholdings.com)及香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkex.com.hk)。二零零八年中期報告將於適當時間寄發予本公司股東及可於上述網站查閱。

承董事會命
LeRoi Holdings Limited
利來控股有限公司
主席兼董事總經理
陳振康

香港，二零零八年十一月二十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為陳振康先生、張偉楷先生及黃耀雄先生；而本公司之獨立非執行董事為冼家敏先生、袁金浩先生及張守華先生。