



麗新發展

麗新發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零二年七月三十一日止年度之末期業績公佈

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」)截至二零零二年七月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	3	934,720	1,899,862
銷售成本		(350,219)	(858,995)
毛利		584,501	1,040,867
其他收益		132,710	258,247
行政費用		(356,297)	(609,678)
其他經營收入／(費用)，淨額		52,735	(28,714)
出售附屬公司之虧損		(296,361)	—
視為出售附屬公司之虧損		—	(1,044,781)
解除視為出售附屬公司之未變現利潤		—	412,556
發展中物業之減值		(44,267)	(138,652)
長期非上市投資減值		(62,400)	(71,755)
與上年度出售一間附屬公司 有關認沽期權之或然虧損撥備		—	(86,000)
經營業務溢利／(虧損)	4	10,621	(267,910)
融資成本	5	(567,748)	(638,483)
分佔聯營公司之溢利及虧損		(232,507)	(174,549)
攤銷收購聯營公司之商譽		(6,636)	(578)
聯營公司之商譽減值		(228,258)	—
聯營公司之價值減值		(318,000)	(74,002)

出售聯營公司之虧損		(538,662)	—
除稅前虧損		(1,881,190)	(1,155,522)
稅項	6	(35,927)	(30,476)
未計少數股東權益前虧損		(1,917,117)	(1,185,998)
少數股東權益		(24,391)	(10,184)
股東應佔日常業務虧損淨額		<u>(1,941,508)</u>	<u>(1,196,182)</u>
每股虧損	7		
基本		<u>0.52港元</u>	<u>0.32港元</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

二零零二年七月三十一日

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
非流動資產			
固定資產		1,294,943	1,312,728
投資物業		4,987,860	6,224,870
發展中物業		116,592	160,754
聯營公司權益		2,082,375	2,128,954
長期投資		173,531	539,307
應收長期票據款項		—	—
長期預付款項		194,000	194,000
已抵押現金及銀行結餘及定期存款		70,053	—
		<u>8,919,354</u>	<u>10,560,613</u>
流動資產			
短期投資		6,953	9,349
待售落成物業		8,637	16,484
存貨		9,587	11,998
應收賬款及按金		108,116	213,823
已抵押現金及銀行結餘及定期存款		23,007	75,670
現金及現金等值項目		238,384	477,805
		<u>394,684</u>	<u>805,129</u>

流動負債		
應付賬款、已收按金及應付費用	232,231	437,626
應付稅項	103,930	98,835
付息銀行貸款及其他貸款	2,445,317	1,225,815
債券贖回溢價撥備	600,692	—
應付短期債券款項	740,025	—
應付短期可換股債券款項	965,250	—
欠聯營公司款項	1,500,040	—
	<u>6,587,485</u>	<u>1,762,276</u>
流動負債淨額	<u>(6,192,801)</u>	<u>(957,147)</u>
資產總值減流動負債	2,726,553	9,603,466
非流動負債		
遞延稅項負債	(380)	(380)
已收長期租務按金	(62,981)	(50,707)
付息銀行貸款及其他貸款	(1,493,000)	(3,128,335)
償還貸款溢價撥備	(52,500)	(17,500)
債券贖回溢價撥備	—	(473,145)
應付長期債券款項	—	(740,053)
	<u>(1,608,861)</u>	<u>(4,410,120)</u>
	<u>1,117,692</u>	<u>5,193,346</u>
資本及儲備		
已發行股本	1,873,001	1,873,001
儲備	8 (1,106,583)	1,993,314
	766,418	3,866,315
少數股東權益	351,274	361,744
可換股債券	—	965,287
	<u>1,117,692</u>	<u>5,193,346</u>

附註：

1. 呈報基準

本集團截至二零零二年七月三十一日止年度錄得股東應佔日常業務虧損1,942,000,000港元(二零零一年：1,196,000,000港元)。虧損主要是因出售若干附屬公司及聯營公司所涉及之非經常交易，並就本集團於若干發展中物業、非上市投資、聯營公司及有關之商譽之權益作出減值撥備所致。

於結算日，本集團之綜合流動負債淨額為6,193,000,000港元(二零零一年：957,000,000港元)，而綜合資產淨值則為766,000,000港元(二零零一年：3,866,000,000港元)。

該等流動負債淨額包括面值115,000,000美元之可交換債券(「可交換債券」)之結欠740,000,000港元、面值150,000,000美元之有擔保可換股債券(「可換股債券」)之結欠965,000,000港元、本集團欠豐德麗控股有限公司(「豐德麗」，本集團之聯營公司)之全資附屬公司貴滙企業有限公司(「貴滙企業」)之1,500,000,000港元債項(「債項」)，以及銀行及其他貸款合共2,445,000,000港元，上述負債均須於結算日起計十二個月內到期償還。

過去兩年，本集團成功監察有秩序地分批出售資產，包括物業及其他投資，藉此套現現金償還銀行及其他貸款，並為本集團之營運提供充裕營運資金。本集團將繼續執行合適之出售資產計劃，以進一步削減整體債項水平。

年內，本集團與法律及財務顧問緊密合作，就未償還款項制定還款及／或再融資計劃。本集團最近與可交換債券持有人、可換股債券持有人及豐德麗進行商討，冀達致新債務重組計劃(「新重組計劃」)之條款。本集團亦與主要往來銀行進行商討，以就銀行貸款重新安排還款時間及／或再融資(「再融資安排」)。於批准此等財務報表日期，並無就新重組計劃或再融資安排達成或簽訂任何落實條款或具約束力之協議。

本公司之董事相信，本集團將可與可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗及銀行，達成新重組計劃及再融資安排，並且能繼續成功有秩序地出售本集團之合適資產，藉此籌集額外週轉現金。據上文所述，董事認為，本集團將有足夠營運資金，應付可見未來之營運所需。因此，本公司之董事對以持續經營基準編製財務報表感到滿意。

倘持續經營基準不適當，則須分別就資產之價值重列為可收回數額而作出調整、為可能產生之額外負債作出撥備，以及將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

2. 上年度調整

為符合會計實務準則第30條(「業務合併」)第88段(「會計實務準則第30條」)詮釋第13條「商譽一對先前已從儲備撇銷之商譽之持續性規定」，本集團須按會計實務準則第31條「資產減值」，就該等之前已從儲備內撇銷之收購附屬公司商譽，評估自收購附屬公司日期以來出現之任何減值虧損。執行此項會計政策是為符合會計實務準則第2條「期內純利或虧損、基本錯誤及會計政策變動」之會計政策變動。

本集團已就於二零零一年八月一日前從儲備內撇銷之商譽之公平值作出評估。為此，本集團確認一項之前於儲備內撇銷之商譽減值62,619,000港元，並已按會計實務準則第30條之過渡性條文，將之列為追溯上年度之調整。上年度調整導致本集團於二零零零年八月三十一日之資本儲備及累計虧損分別增加62,619,000港元。上年度調整並不影響本集團本年度及上年度之業績及資產淨值。

3. 分類資料

下表列載本集團按業務分類之收益及溢利／(虧損)：

(a) 業務分類

	物業發展及銷售		物業投資		酒店及餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
集團												
分類收益：												
集團以外客戶之銷售	5,661	351,064	415,479	756,224	498,972	761,164	14,608	31,410	-	-	934,720	1,899,862
分類業務間之銷售	-	-	13,087	15,564	-	-	16,522	-	(29,609)	(15,564)	-	-
其他收益	608	12,192	20,036	2,934	3,702	3,524	5,244	49,167	-	-	29,590	67,817
總計	6,269	363,256	448,602	774,722	502,674	764,688	36,374	80,577	(29,609)	(15,564)	964,310	1,967,679
分類業績	(34,959)	(163,512)	52,697	610,775	57,447	71,857	(23,124)	(93,638)	-	-	32,061	423,482
利息收入及無分類收益											103,120	190,430
無分類開支											(62,160)	(91,842)
視為出售附屬公司之虧損											-	(1,044,781)
解除視為出售附屬公司權益												
之未變現利潤											-	412,556
長期非上市投資減值											(62,400)	(71,755)
與上年度出售一間												
附屬公司有關認沽期權之												
或然虧損撥備											-	(86,000)
經營業務溢利／(虧損)											10,621	(267,910)
融資成本											(567,748)	(638,483)
分佔聯營公司溢利及虧損	4	(2,143)	-	-	-	-	-	-	-	-	4	(2,143)
分佔聯營公司溢利及虧損												
—無分類											(232,511)	(172,406)
攤銷收購聯營公司之商譽											(6,636)	(578)
聯營公司商譽減值											(228,258)	-
聯營公司減值	(318,000)	(45,131)	-	-	-	-	-	-	-	-	(318,000)	(45,131)
聯營公司之價值減值												
—無分類											-	(28,871)
出售聯營公司之虧損											(538,662)	-
除稅前虧損											(1,881,190)	(1,155,522)
稅項											(35,927)	(30,476)
未計少數股東權益前虧損											(1,917,117)	(1,185,998)
少數股東權益											(24,391)	(10,184)
股東應佔日常業務虧損淨額											(1,941,508)	(1,196,182)

下表列載本集團按地區分類之收益及溢利／(虧損)：

(b) 地區分類

	香港		中華人民共和國 (「中國」) 其他地區		越南		其他地區		綜合	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
集團										
分類收益：										
集團以外客戶之銷售	790,599	1,666,799	—	99,649	144,121	126,903	—	6,511	934,720	1,899,862
其他收益	24,438	32,085	4,348	35,732	644	—	160	—	29,590	67,817
總計	<u>815,037</u>	<u>1,698,884</u>	<u>4,348</u>	<u>135,381</u>	<u>144,765</u>	<u>126,903</u>	<u>160</u>	<u>6,511</u>	<u>964,310</u>	<u>1,967,679</u>
分類業績	<u>136</u>	<u>425,898</u>	<u>(9,632)</u>	<u>(38,686)</u>	<u>40,938</u>	<u>30,079</u>	<u>619</u>	<u>6,191</u>	<u>32,061</u>	<u>423,482</u>

4. 經營業務溢利／(虧損)

本集團之經營溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
折舊	30,604	38,052
撇銷固定資產	—	17,394
出售固定資產虧損	1,582	2,421
出售聯營公司權益之虧損	—	1,651
出售長期非上市投資虧損	90	251
出售短期上市投資虧損	—	1,854
出售短期非上市投資虧損	—	3,353
短期投資之未變現虧損	2,360	2,418
銀行存款利息收入	(3,810)	(21,363)
其他利息收入	(95,357)	(153,384)
上市投資股息收入	—	(200)
非上市投資股息收入	—	(10,989)
出售投資物業所得收益	—	(205,402)
出售長期上市投資所得收益	—	(7,662)
撥回與銀行擔保有關之或然虧損	<u>(71,720)</u>	<u>(78,141)</u>

5. 融資成本

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他貸款之利息	252,541	373,207
欠一間聯營公司款項之利息	75,002	25,069
應付債券之利息	37,005	38,122
可換股債券及可換股票據之利息	38,505	78,734
利息支出總額	403,053	515,132
減：就發展中物業撥充成本之利息	(33,042)	(69,012)
就從事物業發展之聯營公司撥充成本之利息	—	(3,523)
	370,011	442,597
其他融資成本：		
債券贖回溢價撥備	127,547	119,064
票據贖回溢價撥備	—	10,000
償還貸款之溢價撥備	35,000	17,500
銀行費用及再融資費用	35,190	49,322
	567,748	638,483

6. 稅項

香港利得稅乃就年內於香港賺取之估計應課稅溢利按16% (二零零一年：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地方之現行稅率，按其現有法例、詮釋及慣例計算。

	本集團	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
年內稅項撥備：		
香港	35,408	38,052
香港以外地區	—	19
遞延稅項	—	(250)
	35,408	37,821
往年度撥備不足／(超額撥備)：		
香港	(157)	(3,866)
香港以外地區	—	657
	(157)	(3,209)

分佔聯營公司之稅項：

香港	766	(3,611)
香港以外地區	(90)	(525)
	<u>676</u>	<u>(4,136)</u>
本年度稅項支出	<u>35,927</u>	<u>30,476</u>

7. 每股虧損

每股基本虧損乃按年內股東應佔日常業務虧損淨額1,941,508,000港元(二零零一年：1,196,182,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數3,746,002,000股(二零零一年：3,746,002,000股)計算。

由於本集團於此等年度之已發行潛在普通股股份對此等年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未呈列本年度及往年度之每股攤薄虧損。

8. 儲備

	持作投資之				匯兌			總數 千港元
	股份溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	發展中物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	波動儲備 千港元	累積虧損 千港元	
於二零零零年八月一日								
如之前所呈報	5,858,164	3,066,784	1,171,429	1,200,000	92,614	72,266	(6,951,830)	4,509,427
上年度調整(附註2)	—	—	—	—	62,619	—	(62,619)	—
重列	5,858,164	3,066,784	1,171,429	1,200,000	155,233	72,266	(7,014,449)	4,509,427
出售投資物業時變現	—	(300,402)	—	—	—	—	—	(300,402)
投資物業重估盈餘	—	136,195	—	—	—	—	—	136,195
攤佔聯營公司重估虧絀	—	(6,318)	(11,691)	—	—	—	—	(18,009)
攤佔聯營公司儲備	—	—	—	—	3,757	—	—	3,757
匯兌調整：								
附屬公司	—	—	—	—	—	3,174	—	3,174
聯營公司	—	—	—	—	—	2,190	—	2,190
共同控制實體	—	—	—	—	—	43	—	43
就上年度收購附屬公司額外權益								
所帶來之商譽作出調整	—	—	—	—	53,663	—	—	53,663
視作出售附屬公司時變現	—	(277,423)	(771,989)	—	(137,233)	(13,897)	—	(1,200,542)
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(1,196,182)	(1,196,182)
於二零零一年七月三十一日	<u>5,858,164</u>	<u>2,618,836</u>	<u>387,749</u>	<u>1,200,000</u>	<u>75,420</u>	<u>63,776</u>	<u>(8,210,631)</u>	<u>(1,993,314)</u>

於二零零一年八月一日									
如之前所呈報	5,858,164	2,618,836	387,749	1,200,000	12,801	63,776	(8,148,012)	1,993,314	
上年度調整(附註2)	—	—	—	—	62,619	—	(62,619)	—	
重列	5,858,164	2,618,836	387,749	1,200,000	75,420	63,776	(8,210,631)	1,993,314	
出售附屬公司時變現	—	113,921	—	—	—	—	—	113,921	
投資物業重估虧絀	—	(658,638)	—	—	—	—	—	(658,638)	
攤估聯營公司重估									
盈餘/(虧絀)	—	381	(36,449)	—	—	—	—	(36,068)	
攤估聯營公司儲備	—	—	—	—	(3,757)	—	—	(3,757)	
匯況調整：									
附屬公司	—	—	—	—	—	147	—	147	
聯營公司	—	—	—	—	—	(212)	—	(212)	
出售聯營公司時變現	—	(147,390)	(351,300)	—	(71,663)	(3,429)	—	(573,782)	
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	(1,941,508)	(1,941,508)	
於二零零二年七月三十一日	<u>5,858,164</u>	<u>1,927,110</u>	<u>—</u>	<u>1,200,000</u>	<u>—</u>	<u>60,282</u>	<u>(10,152,139)</u>	<u>(1,106,583)</u>	

9. 比較數額

由於本年度採納若干新增及經修訂會計實務準則及詮釋，財務報表內若干項目及結餘之會計處理及呈報方式已予修訂，以符合新規定。因此，已就上年度作出調整(附註2)，若干比較數額已予重列，以符合本年度之呈報方式。

核數師報告書概要

本集團與可交換債券持有人、可換股債券持有人及豐德麗進行商討，冀就新重組計劃協定條款。本集團亦就再融資安排與主要往來銀行展開商討。核數師在達致其意見時，已考慮上文「呈報基準」之附註中解釋關於採納持續經營基準作呈報基準而產生之基本不明朗因素所作出之披露是否足夠，財務報表已按持續經營基準作為呈報方式編製，而持續經營基準之有效性須視乎是否能成功取得可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗及銀行同意新重組計劃及再融資安排，且須視乎是否能持續成功有秩序地出售本集團若干資產，以套取額外週轉現金。財務報表並沒有載列可能因新重組計劃及再融資安排不成功或未能完成出售資產計劃而就此須作出之調整。核數師認為，已作出適當之披露，但由於現時無法確定關於新重組計劃及再融資安排或是否能成功完成出售資產計劃之不明朗因素，故核數師不能確定以持續經營基準編製財務報表是否合適。因此，他們不表示意見。

管理層討論及分析

業績

截至二零零二年七月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔綜合虧損淨額1,941,508,000港元，每股基本虧損為0.52港元。

經濟持續通縮，加上投資和消費需求進一步收縮，香港各類物業價格錄得不同程度之跌幅，尤以甲級寫字樓租務市場最為不景氣。鑑於現時市況，於回顧期間，本集團之租金收入下跌，物業銷售錄得虧損，而發展土地儲備則須作出撥備。此外，本集團出售麗豐控股有限公司（「麗豐」）股份亦錄得虧損，並加上分佔本集團持有49.9%權益之豐德麗之虧損。

業務回顧

於二零零二年，本地以至全球經濟環境，無疑是過去十年來最艱難之一年。九一一慘劇令情況惡化，加劇並促使全球經濟放緩，通縮亦隨之而來。市場明顯可見流動資金萎縮，投資意欲大不如前，現金及優等評級之債券成為兩大資金避難所。這個全球趨勢令香港本已信心低迷之投資市場雪上加霜—二零零二年第二季之失業率已達至7.8%之歷史性新高（希望亦已達頂峰）。本年之破產申請個案差不多增加了三倍。與此同時，本地零售需求不振，加上跨國商業活動減少，亦對零售及酒店業造成壓力。在如此黯淡的經濟下，能振奮人心之事情不多，低息可算是其中之一。

整體物業市場與經濟發展息息相關，各行各業均見萎靡不振。大眾住宅市價較去年進一步下降10%至15%，而商業及寫字樓租金向下調整之幅度更有過之而無不及，在市場缺乏商機，加上仍不斷有大量物業供應，因此對租金構成壓力。

雖然本集團有效減低整體融資成本約11%，但由於缺乏購買意欲，物業市場普遍呆滯，於回顧期間，減債步伐未達理想。於本財政期間結算日，本集團之銀行及其他債項總額減少10%，至3,938,000,000港元，而債券債務風險，不包括應計之溢價，維持不變於218,625,000美元（1,705,000,000港元）。

於回顧年度產生1,942,000,000港元之重大虧損，很大程度上是上文所述的宏觀經濟環境之反映和結果。除出售鱷魚恤大廈第一期及第二期錄得294,000,000港元之虧損，本集團之業績亦受到不利影響，須作出撥備達424,000,000港元，反映發展中物業（包括本集團持有30%權益之AIG Tower項目）出現之減值。此外，本集團出售於麗豐之全部25.4%股權，以換取亞洲電視有限公司（「亞視」）之16.08%權益，亦錄得出售虧損586,600,000港元。鑑於電訊媒體科技業資產估值減值，亞視亦令本集團須作出228,000,000港元之撥備。

物業投資

本年度本集團來自投資物業組合之總租金收入及相關收入為415,000,000港元，較去年下降10%。下跌主要是由於選擇性出售非核心資產例如製衣工業中心，以及主要投資物業租金輕微回跌所致。鑑於組合內之工業物業之風險大幅削減，寫字樓及零售物業之租金貢獻進一步增加，佔總收入超過95%，而去年則佔91%。與此同時，整體空置率維持於5%之低水平，在目前呆滯之整體租務市場而言，實屬難得。

物業銷售

本年度之物業市場發展相對欠佳，然而，本集團仍積極尋求機會將部分地盤和投資物業出售套現。本集團擁有10%權益之漾日居竣工後，雖然整個項目已售出超過三分之二，惟因

競爭加劇，尚餘單位之銷情緩慢，任何樓價波動只會對本集團構成輕微影響。於二零零一年十二月，本集團成功以44,000,000港元之價格，將位於屏山之地盤(122地段)之全部80%權益出售予南豐發展。如上文所述，本集團已以總代價400,000,000港元，出售鱷魚恤大廈第一期及第二期，是項交易於二零零二年七月完成。

酒店

如上文所述，香港之酒店業亦受全球經濟不景氣所累，雖然入住率上升，但卻只錄得較低之房租收入。截至二零零二年七月止七個月，本集團擁有65%權益之香港麗嘉酒店之平均入住率為73.7%，平均房租為1,561港元，而上年同期則分別錄得69%及1,854港元。

至於其他地區之酒店業務，於回顧期間，本集團於東南亞地區之酒店物業從經濟困局中突圍，表現理想。位於胡志明市之Caravelle酒店(擁有26.01%權益)及峴港富麗華度假酒店(擁有62.625%權益)之兩間位於越南之酒店，入住率及房租均錄得升幅，並為本集團帶來收益。

中國物業

截至二零零二年七月三十一日止年度，麗豐錄得應佔虧損淨額94,000,000港元。營業額下跌12%至142,500,000港元。虧損主要是由於分佔聯營公司之虧損達62,600,000港元，以及共同控制實體產生之減值虧損45,000,000港元。營運方面，位於廣州之東風廣場第二期之銷情緩慢，這主要是由於市場吸納剩餘之大面積單位所需之時間較預期為長。然而，位於上海之香港廣場依然有殷切之租賃需求，出租率錄得進一步改善。隨著本集團成功完成債務重組，融資成本已較去年大幅降低，至58,000,000港元。

本集團進行資產互換，以其於麗豐之權益換取增持亞視之16.08%權益，由二零零二年四月起，麗豐不再成為本集團之聯營公司。

多媒體

截至二零零二年六月止六個月，豐德麗之營業額為56,573,000港元，應佔虧損淨額33,284,000港元。錄得虧損主要是由於東亞衛視有限公司(「東亞衛視」)整體營運錄得虧損31,980,000港元。由於精簡互聯網相關業務之架構，因而裁減十五名員工，導致一次性之4,600,000港元虧損。

於回顧期間，豐德麗透過其全資附屬公司東亞娛樂有限公司(「東亞娛樂」)開始參與演唱會管理業務。就其現有業務而言，豐德麗持有35%股權之Media Asia Holdings Ltd.(「寰亞控股」)不斷迅速擴充，擴大在本地電影製作市場之佔有率；然而，在如此艱難之市況下，於二零零二年上半年度，寰亞控股錄得經營虧損。與此同時，東亞衛視之營運繼續發展順利，並不斷改善節目之質素和宣傳。東亞衛視位於香港仔之媒體製作中心，每年可製作多達2,000小時之節目。東亞衛視現時憑藉這個媒體製作中心，提供每日二十四小時廣播及六小時更新節目。

其他策略性投資

雖然經營環境困難，本集團之其他策略性投資表現合理。本集團增持至32.75%權益之亞視錄得經營虧損下降，這全歸功於實行有效之成本控制措施，雖然與無線電視相比，亞視之收視率仍未達理想。另一方面，本集團擁有50%權益以「Free Duty」商號經營之煙酒免稅經營商天傳有限公司，成功將特許專營協議延長十二個月。經過與香港機場管理局重新磋商後修訂租約，預期延長之經營期內將可達至收支平衡，但最終之表現將須視乎旅遊業之復甦步伐及旅客為消費市道帶來之商機。

前景

香港之經濟前景仍然不樂觀。隨著全球經濟環境持續通縮及經濟出現負增長，本地經濟很難置身困局之外。很明顯普遍信心水平及投資意欲已進一步惡化。面對財赤日益嚴重而沒有其他簡單之補救方法之情況下，引起大眾日漸關注聯繫匯率制度之穩定性。減息政策亦有其利弊——一方面舒緩利息負擔，另一方面卻大大削減了利息收入，因而打擊私人消費。這樣之經濟環境下，短至中期之資產價格將不大可能出現大幅反彈。

以本集團本身之發展土地儲備迅速減耗之速度，展望日後物業銷售計劃規模將會較小。預計二零零二年至二零零三年度於香港出售(或預售)物業之項目如下：

地點	種類	集團權益	應佔樓面面積 (平方呎)
元朗 牛潭尾丈量約份105號 翠逸豪園(第二期)	住宅	50%	38,266
九龍 尖沙咀 金巴利道24-26號及 加拿芬道55-61號及 金巴利街38-40號 Furama Court	服務式住宅單位 商業	50%	40,858 17,314 <hr/> 58,172

寫字樓及商業市場之氣氛普遍審慎，這一趨勢將持續一段時間，跨國商業活動需求停滯不前，再者，市場上供應大量空置單位(未來四年每年平均超過2百萬平方呎單位之供應量)，預期甲級寫字樓租務市場將成重災區，這將對租金以至資本值構成重大壓力。根據上述預測，加上出售鱷魚恤大廈第一期及第二期，本集團來年之租金收入將進一步下跌。

從現時整體酒店業之入住率及房租難望好轉之表現情況看來，預期香港麗嘉酒店之貢獻將維持於低水平。然而，本集團之酒店管理部由Furama Hotels and Resorts International Limited(「FHRI」)領導下喜見重現生機。於回顧年度，除大華酒店外，FHRI並進一步取得皇家溫莎酒店之管理合約，並於編製本通告之時已取得君怡酒店之酒店支援服務合約。憑藉於這方面之專業知識，這方面之業務增長令我們對FHRI之日後前景感到樂觀。

本集團對豐德麗之前景持審慎樂觀態度。東亞衛視除了本身之核心業務外，一直積極開拓新收入來源，例如將節目外銷到東南亞，並為客戶提供廣播設施及服務。市場初步反應令人鼓舞，而我們預期此等業務日後將可見增長。東亞衛視亦已申請中國衛星傳輸「下行鏈路」牌照；預期國家廣播電影電視總局將大約於二零零三年初確認及宣佈獲發牌人之名單。與此同時，雖然我們相信，寰亞控股及東亞娛樂已作好準備，把握娛樂行業任何週期性興旺之商機，然而，隨著市況繼續困難，於二零零二年下半年，這兩間公司將來可為豐德麗帶來有意義之貢獻。

集團重組

隨著物業價格持續下跌，本集團之資產淨值不斷減值，於二零零二年結算時值766,000,000港元。鑑於債務仍然偏高，達至7,000,000,000港元以上（包括應付聯營公司豐德麗之1,500,000,000港元款項），因此有必要執行重大債務重組計劃，以使本集團重整其財務狀況達至穩健水平。本集團現正與所有債權人持續進行商討，冀透過結合現金還款、債務與股權互換，以及將本集團若干資產之剩餘價值作抵押各種方式，撇銷大部分無抵押之債務。雖然編製本通告時本集團現時並未落實這項重組建議之形式和架構，但本集團有信心，將可於本年底前與各方達致臨時協議，有關技術性問題亦可望於二零零三年初得到解決。我們將迅速知會全體股東關於這方面之進一步發展，我們十分期盼隨著完成這項重組行動，將可重大改善本集團股東之價值。

流動資金及財政資源

於結算日，本集團之綜合銀行及其他借貸（包括應付豐德麗之款項1,500,000,000港元）及應付債券為7,144,000,000港元（二零零一年：7,560,000,000港元）。本集團之綜合資產淨值於同日為766,000,000港元（二零零一年：3,866,000,000港元），導致負債資本比率大幅增加至9.33。

正如在上年度年報中所述，二零零零年八月四日舉行之可交換債券持有人及可換股債券持有人之會議上，該等債券持有人分別議決批准本集團提出之債項重組建議，在建議所列若干條件之規限下，將還款期推延至二零零二年十二月三十一日。本集團於二零零零年八月三十一日及二零零一年一月三十一日分別償還了15%及2.5%之本金。尚未償還之債券本金則根據債券持有人批准之建議之條款及條件推延至二零零二年十二月三十一日。

本集團之主要借貸銀行於上年亦同意按彼等各自之雙邊信貸額，將本金還款期推延至二零零二年十二月三十一日。於結算日，本集團之總銀行及其他借貸合共3,938,000,000港元，較二零零一年七月三十一日結餘下跌10%。銀行及其他借貸之到期日分佈於三年之期間內，其中2,445,000,000港元須於一年內償還或續期、64,000,000港元於一至兩年內償還或續期，及1,429,000,000港元於兩至三年內償還或續期。

由於部份債項於二零零二年十二月三十一日到期，而應付予豐德麗控股有限公司1,500,000,000港元亦須於同日償還，本集團於結算日之綜合流動負債淨額大幅增至6,193,000,000港元。本集團將繼續執行合適之出售資產計劃，以為本集團之營運籌集週轉

現金，並進一步削減整體債務水平。本集團一直與法律及財務顧問緊密合作，以就未償還款項制定還款及／或再融資計劃。本集團最近與可交換債券持有人、可換股債券持有人及豐德麗進行商討，冀達致新債務重組計劃（「新重組計劃」）之條款。本集團亦與主要往來銀行展開商討，以就銀行貸款重新安排還款時間及／或再融資（「再融資安排」）。於批准此等財務報表日期，並無就新重組計劃或再融資安排達成或簽訂任何落實條款或具約束力之協議。

本公司之董事相信，本集團將可就新重組計劃及再融資計劃與可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗及銀行達成協議，並同時繼續成功而有秩序地出售本集團合適之資產，以籌集額外週轉現金。因此，董事認為，本集團將有足夠營運資金，應付可見未來之營運所需。

於結算日，若干賬面值約4,981,000,000港元之投資物業、若干賬面值約75,000,000港元之發展中物業及若干賬面值約931,000,000港元之固定資產已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。此外，本集團已將實益持有豐德麗之普通股285,512,791股、持有Peakflow Profits Limited之全部股份，連同其持有Bayshore Development Group Limited (AIG Tower項目之合營公司) 之30%股份，以及本集團在其他附屬公司、聯營公司及投資公司持有之若干股份亦抵押予銀行及其他借款人，以擔保本集團獲批貸款融資額。此外，根據債券重組之條款及條件，可交換債券持有人將按比例在各方面同等與可換股債券持有人分享本公司實益擁有之130,000,000股亞視股份之抵押（視乎可交換債券持有人現有之可交換權利）及本公司實益擁有之285,512,791股豐德麗股份之再抵押。可交換債券持有人亦將按比例在各方面同等與可換股債券持有人及豐德麗分享本公司實益擁有之6,500股華力達有限公司（其擁有香港麗嘉酒店）股份之有限附追索權之再抵押。

本集團資金之主要來源包括主要從其業務運作中產生之內部資金，例如物業租金收入、出售投資及發展物業之所得款項，以及酒店及餐廳經營之收益等。

本集團會繼續採取審慎方法，處理外匯和利率之風險。本集團之收益主要以港元為主。董事相信港元在可見未來將會繼續與美元掛鈎，因此，本集團多數以港元或美元列值之貸款所面對之滙率波動風險將可因而減低。至於在利率方面，所有債券債務均為定息債務，但大部分銀行貸款則為浮息債務，因此，本集團已經致力將定息及浮息債務組合保持平衡，以對沖利率之波動。

僱員及酬金政策

於二零零二年七月三十一日，本集團合共僱有約1,700名僱員（於二零零一年七月三十一日：2,200名）。由於年內香港富麗華酒店結業重新發展，因此僱員人數大幅減少。僱員之薪金水平不比其他公司遜色，並會因應員工表現而加薪。其他員工福利包括為合資格僱員而設之多個強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和資助進修及培訓計劃等。

或然負債

(i) 未有於結算日在財務報表作出撥備之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就獲批出之融資額向銀行 作出之擔保：				
附屬公司	—	—	2,355,431	2,365,501
聯營公司	269,194	274,799	269,194	274,799
投資公司	—	4,301	—	4,301
	<u>269,194</u>	<u>279,100</u>	<u>2,624,625</u>	<u>2,644,601</u>
就發行可換股債券作出之擔保	—	—	965,250	965,287
就發行可交換債券作出之擔保	—	—	740,025	740,053
	<u>269,194</u>	<u>279,100</u>	<u>4,329,900</u>	<u>4,349,941</u>

(ii) 根據本公司與麗豐於一九九七年十一月十二日訂立之若干賠償保證契據，本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益（「物業權益」）而應付或應佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅向麗豐作出賠償保證。本公司作出之賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）與(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。賠償保證契據假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

本公司作出之彌償保證並不包括(i)麗豐於其股份在香港聯合交易所有限公司上市（「上市」）後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之增加；及(iii)數額以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之索償。

麗豐於年內並無應繳納之土地增值稅，而本公司於年內亦無需就麗豐應繳所得稅作賠償。

上市規則應用指引第19項（「應用指引第19項」）

墊支予實體（應用指引第19項第3.2.1段）

於二零零二年七月三十一日，本集團已向若干聯屬公司墊支及給予融資額擔保，該等公司個別獲得之款額超過本集團資產淨值之25%。為符合應用指引第19項之規定，於二零零二年七月三十一日，有關給予本集團擁有30%之聯營公司Bayshore Development Group Limited（「Bayshore」），及本集團各擁有50%之聯營公司Hillfield Trading Limited（「Hillfield Trading」）、Bushell Limited及天傳有限公司（「天傳」）之墊款及融資額擔保詳情如下：

	聯屬公司名稱				合計 千港元
	Bayshore 千港元 (a)	Hillfield Trading 千港元 (b)	Bushell Limited 千港元 (b)	天傳 千港元 (c)	
墊款本金額	900,000	402,180	—	253,458	1,555,638
應收利息	105,875	—	—	31,071	136,946
已批出銀行融資額之擔保	—	—	215,000	124,000	339,000
	<u>1,005,875</u>	<u>402,180</u>	<u>215,000</u>	<u>408,529</u>	<u>2,031,584</u>

- (a) 給予Bayshore之墊款乃用作支付位於香港干諾道中1號AIG Tower項目之發展資金。餘額為無抵押、按當時之市場利率計息及無固定還款期。
- (b) 該筆墊款乃給予Hillfield Trading，作為轉借予其全資附屬公司Bushell Limited，以支付位於香港尖沙咀之Furama Court項目之物業發展資金。餘額為無抵押、免息及無固定還款期。給予銀行之擔保為按本集團於Bushell Limited之實益股權比例作出，以作為批予Bushell Limited之融資額之抵押，支付Furama Court之物業發展項目。
- (c) 該筆墊款乃給予天傳，作為其免稅店業務之一般營運資金之用。餘額為無抵押、按當時市場利率計息及須於要求時即時償還。給予銀行之擔保為按本集團於天傳之實益股權比例作出，以作為該銀行以香港機場管理局為受益人發出履行債券，以及該等銀行向天傳批出之其他銀行融資額之抵押。

向聯屬公司作出之財務資助及給予之擔保(應用指引第19項第3.3段)

於二零零二年七月三十一日，本集團向其聯屬公司作出之財務資助及為其利益向財務機構作出之擔保合共相當於本集團資產淨值約326%。為符合應用指引第19項之規定，聯屬公司於結算日之備考合併資產負債表披露如下：

	千港元
固定資產	728,757
發展中物業	4,134,229
佔聯營公司之權益	405,360
長期投資	9,182
一家有關連公司之欠款	1,500,040
佔共同控制實體之權益	34,253
流動負債淨額	(124,830)
總資產減流動負債	6,686,991
長期借貸	(3,488)
可換股票據	(259,501)
遞延收入	(105,788)
欠股東款項	(5,835,744)
	<u>482,470</u>
股本及儲備	
股本	489,385
股份溢價賬	3,142,400
繳入盈餘	891,289
固定資產重估儲備	287,237
外匯波動儲備	16,461
累計虧損	(4,298,553)
	528,219
少數股東權益	(45,749)
	<u>482,470</u>

末期普通股息

董事會不建議就截至二零零二年七月三十一日止年度派付任何末期普通股息(二零零一年：無)。

股東週年大會

本公司謹定於二零零二年十二月二十日(星期五)舉行股東週年大會。股東週年大會之通告連同本公司二零零一至二零零二年度之年報，將於二零零二年十一月二十七日或之前寄發予各股東。

於聯交所網站刊發資料

載有聯交所上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定之所有資料之本公司年報將於二零零二年十一月二十九日或之前在聯交所網站刊發。

承董事會命
主席兼總裁
林建岳

香港，二零零二年十一月八日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。