

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。



麗新商業中心

長沙灣廣場



香港麗嘉酒店

銅鑼灣廣場第一期



銅鑼灣廣場第二期



澳門東亞衛視影城 (構想圖)



麗新發展有限公司

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	應佔樓面面積	
		集團權益	(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。

主席報告書

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，並於編製本報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，這兩間公司將不大可能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。