

雖然編製本報告時本集團現時並未落實這項重組建議之形式和架構，但我們有信心，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。

主席報告書

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 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」）。於批准此等財政報告日期，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安排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匯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。

主席報告書

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

本集團於結算日的或然負債的詳情載於本財政報告附註37。

總結

在這艱困時間，本人藉此機會向本公司股東對本集團一直以來之鼎力支持致以謝意。同時，本人亦對董事會同寅及本集團全體員工之努力及貢獻深表謝忱。

主席兼總裁

林建岳

香港

二零零二年十一月八日