



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零三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」)截至二零零三年一月三十一日止年度之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益表

截至二零零三年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
營業額	3	548,793	546,515
銷售成本		<u>(258,063)</u>	<u>(220,525)</u>
毛利		290,730	325,990
其他收益		43,580	61,850
行政開支		(129,387)	(223,524)
其他經營收入／(開支)，淨額		<u>18,690</u>	<u>(8,622)</u>
經營業務溢利	4	223,613	155,694
融資成本	5	(260,470)	(306,232)
分佔聯營公司之溢利及虧損		(9,920)	(116,452)
聯營公司減值		<u>(26,854)</u>	<u>—</u>
除稅前虧損		(73,631)	(266,990)
稅項	6	<u>(15,017)</u>	<u>(10,552)</u>

未計少數股東權益前虧損		(88,648)	(277,542)
少數股東權益		(17,229)	(12,015)
股東應佔日常業務虧損淨額		(105,877)	(289,557)
每股虧損	7		
基本		0.03港元	0.08港元
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零三年一月三十一日

	附註	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元
非流動資產			
固定資產		1,847,982	1,294,943
投資物業		5,182,110	4,987,860
發展中物業		1,400	116,592
於聯營公司權益	9	2,108,122	2,082,375
長期投資		133,619	173,531
長期應收票據		—	—
長期預付款項		—	194,000
已抵押現金及銀行結餘及定期存款	10	115,950	70,053
		9,389,183	8,919,354
流動資產			
短期投資		7,595	6,953
待售落成物業		6,977	8,637
存貨		10,580	9,587
應收賬款及按金	11	153,208	108,116
已抵押現金及銀行結餘及定期存款	10	17,485	23,007
現金及現金等值項目		130,969	238,384
		326,814	394,684
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	11	201,320	232,231
應付稅項		98,966	103,930
付息銀行貸款及其他借貸		2,369,436	2,445,317
債券贖回溢價撥備		642,585	600,692
應付短期債券款項		740,025	740,025
應付短期可換股債券款項		965,250	965,250
欠聯營公司款項		1,500,040	1,500,040
		6,517,622	6,587,485

流動負債淨值	(6,190,808)	(6,192,801)
資產總值減流動負債	3,198,375	2,726,553
非流動負債		
遞延稅項負債	(5,445)	(380)
已收長期租賃按金	(49,472)	(62,981)
附息銀行貸款及其他借貸	(2,061,500)	(1,493,000)
償還貸款溢價撥備	(70,000)	(52,500)
	(2,186,417)	(1,608,861)
	1,011,958	1,117,692
資本及儲備		
已發行股本	1,873,001	1,873,001
儲備	(1,215,467)	(1,106,583)
	657,534	766,418
少數股東權益	354,424	351,274
	1,011,958	1,117,692

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零三年一月三十一日止六個月

	截至二零零三年一月三十一日止六個月(未經審核)						
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零二年七月三十一日 及二零零二年八月一日 (經審核)	1,873,001	5,858,164	1,927,110	1,200,000	60,282	(10,152,139)	766,418
於出售附屬公司 時解除	—	—	—	—	(2,114)	—	(2,114)
於投資物業重估儲備中扣除 之投資物業添置成本	—	—	(109)	—	—	—	(109)
匯兌調整：							
附屬公司	—	—	—	—	118	—	118
聯營公司	—	—	—	—	(902)	—	(902)
期內虧損淨值	—	—	—	—	—	(105,877)	(105,877)
於二零零三年一月三十一日 (未經審核)	1,873,001	5,858,164*	1,927,001*	1,200,000*	57,384*	(10,258,016*)	657,534

* 該等儲備賬目結餘總額即簡明綜合資產負債表中綜合儲備借方結餘1,215,467,000港元(二零零二年七月三十一日：1,106,583,000港元)。

截至二零零二年一月三十一日止六個月(未經審核)

	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	持有作潛 在投資之 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	外匯 波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零一年 七月三十一日及 二零零一年 八月一日 (經審核)	1,873,001	5,858,164	2,618,836	387,749	1,200,000	75,420	63,776	(8,210,631)	3,866,315
重估投資物業之虧絀	—	—	(180,539)	—	—	—	—	—	(180,539)
匯兌調整：									
附屬公司	—	—	—	—	—	—	123	—	123
聯營公司	—	—	—	—	—	—	960	—	960
期內虧損淨值	—	—	—	—	—	—	—	(289,557)	(289,557)
於二零零二年 一月三十一日 (未經審核)	1,873,001	5,858,164	2,438,297	387,749	1,200,000	75,420	64,859	(8,500,188)	3,397,302

簡明綜合現金流量表

截至二零零三年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
用於經營活動之現金淨額	(98,560)	(166,911)
來自／(用於)投資活動之現金淨額	(499,557)	69,144
來自／(用於)融資活動之現金淨額	490,558	(134,031)
現金及現金等值項目之減少淨額	(107,559)	(231,798)
期初之現金及現金等值項目	238,384	477,805
匯率變動之影響，淨額	144	374
期終之現金及現金等值項目	130,969	246,381
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	54,243	60,476
由購入日期起計三個月內 之非抵押定期存款	76,726	185,905
	130,969	246,381

簡明綜合財政報告附註

1. 呈報基準

- (a) 簡明綜合財政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。
- (b) 本集團錄得截至二零零三年一月三十一日止六個月期間股東應佔日常業務淨虧損106,000,000港元。

本集團目前正與所有債權人磋商，務求重振本集團之財務狀況。本金額115,000,000美元之可交換擔保債券（「可交換債券」）及本金額150,000,000美元的可換股擔保債券（「可換股債券」）（總稱「債券」）持有人會議於二零零二年十二月十七日舉行，於兩個會議上通過決議案批准將本集團根據可交換債券及可換股債券之償還債務責任押後至二零零三年三月三十一日。本集團之主要貸款銀行亦同意本集團將貸款本金還款期重新訂為不早於二零零三年三月三十一日。

於本公佈日期，本公司至今仍未與債券持有人及本集團的其他債權人就全面重組本集團債務（包括重組債券）的條款達成任何協議。

可換股債券原應於二零零三年三月三十一日到期贖回，但卻沒有如期贖回。同日，本公司未能履行若干位可交換債券持有人行使與其所持可交換債券有關的若干認股權，因而有可能導致本公司需要全面贖回可交換債券。基於以上原因，本公司將未能履行可換股債券及可交換債券的責任，因而構成本集團主要銀行融資的於技術上而言之違規事件。

然而，本公司現仍繼續與債券持有人和其他債權人磋商，董事相信應可於下一季達成全面債務重組協議。與此同時，董事預計本集團將可訂立非正式的暫緩還款期，在該期間內，債券持有人和本集團的其他債權人雖然保留權利，但在與本公司就全面債務重組協商得出結果前，不會採取行動強制執行各自相關之抵押。

假設本集團可獲得所有債權人同意落實債務重組計劃的形式及結構，與此同時可繼續成功有序地出售本集團的合適資產及透過其他融資或再融資協議籌集資金，以便取得額外的現金流入，董事認為本集團將會有足夠的營運資金應付下一年度所需。否則，本公司董事認為本集團將缺乏足夠的資金在可見未來持續經營。

倘持續經營基準並不合適，則須作出相應調整，按可收回數額對資產價值重列，就任何其他債務作出撥備並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

2. 會計政策

未經審核之簡明綜合財政報告乃根據香港會計師公會頒布的會計實務準則（「會計實務準則」）第25號（經修訂）的「中期財務報告」而編製。

編製中期財政報告所採納的會計政策及編製基準與截至二零零二年七月三十一日止年度的全年財政報告所用者相同，惟至編製本期未經審核之簡明綜合中期財政報告時，首次接納了於二零零二年一月一日起計或其後之會計期生效之下列最新或經修訂之準則及有關詮釋。

本期財政報告首次生效之新近頒布及經修訂之會計實務準則如下：

- 會計實務準則第1號（經修訂）：「財務報表之呈列」
- 會計實務準則第11號（經修訂）：「外幣換算」
- 會計實務準則第15號（經修訂）：「現金流量表」
- 會計實務準則第25號（經修訂）：「中期財務報告」
- 會計實務準則第34號：「僱員福利」

因採納該等會計實務準則，導致引入股東權益變動表，同時現金流量表之呈列方式亦有所變更，但對本期或過往會計期間之業績並無重大影響。

根據會計實務準則第15號(經修訂)，現金流量現分為三個項目—經營、投資及融資，取代過往五個項目之呈報方式。以前在投資回報及融資費用現金流量項目下呈列之利息及股息現時(除非可單獨確認其與投資或融資活動有關)列為經營活動。若干對比數字亦被重新分類以符合本期之呈報形式。

除上文所述者外，毋須因採納以上最新及經修訂之準則而就過往期間作出進一步調整。

3. 分類資料

(a) 業務分類

下表列載本集團按業務分類之收入及溢利／(虧損)：

	截至二零零三年一月三十一日止六個月(未經審核)					
	物業發展 及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
向外客戶之銷售	97,315	198,042	235,863	17,573	—	548,793
分類業務間之銷售	—	1,818	61	11,247	(13,126)	—
其他收入	25	581	262	115	—	983
總計	<u>97,340</u>	<u>200,441</u>	<u>236,186</u>	<u>28,935</u>	<u>(13,126)</u>	<u>549,776</u>
分類業績	<u>(1,497)</u>	<u>159,111</u>	<u>57,467</u>	<u>29,524</u>	<u>—</u>	<u>244,605</u>
利息收入及未分配收益						42,597
未分配開支						<u>(63,589)</u>
經營業務溢利						<u>223,613</u>
	截至二零零二年一月三十一日止六個月(未經審核)					
	物業發展 及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
向外客戶之銷售	5,661	204,655	296,129	40,070	—	546,515
分類業務間之銷售	—	4,391	—	—	(4,391)	—
其他收入	1,124	1,358	2,206	1,507	—	6,195
總計	<u>6,785</u>	<u>210,404</u>	<u>298,335</u>	<u>41,577</u>	<u>(4,391)</u>	<u>552,710</u>
分類業績	<u>(1,461)</u>	<u>157,845</u>	<u>18,813</u>	<u>(22,006)</u>	<u>—</u>	<u>153,191</u>
利息收入及未分配收益						55,655
撥回向一間銀行所作擔 保有關之或然虧損						39,071
長期非上市投資減值						(27,000)
未分配開支						<u>(65,223)</u>
經營業務溢利						<u>155,694</u>

(b) 地區分類

下表列載本集團按地區分類之收益：

	截至二零零三年一月三十一日止六個月 (未經審核)			
	香港 千港元	中華人民 共和國 其他地區 千港元	越南 千港元	綜合 千港元
分類收益				
向外客戶之銷售	461,430	5,316	82,047	548,793
其他收益	679	91	213	983
總計	<u>462,109</u>	<u>5,407</u>	<u>82,260</u>	<u>549,776</u>

	截至二零零二年一月三十一日止六個月 (未經審核)			
	香港 千港元	中華人民 共和國 其他地區 千港元	越南 千港元	綜合 千港元
分類收益				
向外客戶之銷售	446,163	33,285	67,067	546,515
其他收益	5,547	4	644	6,195
總計	<u>451,710</u>	<u>33,289</u>	<u>67,711</u>	<u>552,710</u>

4. 經營業務溢利

本集團之經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至下列日期止六個月	
	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
折舊	13,583	14,238
出售固定資產之收益／(虧損)	(12,318)	4
出售附屬公司之收益／(虧損)	(730)	2,346
向銀行提供擔保之或然虧損撥回	—	(39,071)

5. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	117,018	136,585
欠一聯營公司款項之利息	36,535	37,809
應付債券款項之利息	18,759	18,811
應付可換股債券款項之利息	20,607	19,204
利息支出總額	192,919	212,409
減：就發展中物業撥充成本之利息	—	(17,732)
	192,919	194,677
其他融資成本：		
債券贖回溢價撥備	41,893	61,648
償還貸款溢價撥備	17,500	17,500
銀行費用及再融資支出	8,158	32,407
	260,470	306,232

6. 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17.5% (二零零二年：16%) 之稅率作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地方之現行稅率，根據現行法例、詮釋及慣例計算。

	截至下列日期止六個月	
	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
期內香港利得稅撥備	16,618	10,371
分佔聯營公司之稅項：		
香港	(1,352)	461
香港以外地區	(249)	(280)
	(1,601)	181
本期間稅項支出	15,017	10,552

7. 每股虧損

每股基本虧損乃按期內股東應佔日常業務虧損淨額105,877,000港元(二零零二年：289,557,000港元)，以及期內已發行普通股加權平均數3,746,002,000股(二零零二年：3,746,002,000股)計算。

由於本集團於本期間及過往期間之未發行潛在普通股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披露。

8. 有關連人士交易

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
聯營公司利息收入	(i)	38,478	44,644
聯營公司利息開支	(ii)	36,535	37,809
有關連公司租金收入	(iii)	3,119	4,920
聯營公司租金	(iv)	—	48,633

附註：

- (i) 聯營公司利息收入來自向聯營公司支付之墊款。利息按現行市場息率計算。
- (ii) 根據債務契據，直至二零零二年十二月三十一日止期間之未償還貸款本金利息按年息5厘計算。該貸款於二零零二年十二月三十一日到期，於本公佈日期仍未清償。利息自二零零三年一月一日起按年息4厘累計。
- (iii) 租金收入來自本公司控股股東之一間附屬公司，乃按租賃協議所列條款計算收取。
- (iv) 租金已支付予一間聯營公司，乃按租賃協議所列條款支付。該租賃協議已於二零零一年十一月終止。

9. 於聯營公司權益

於二零零三年一月三十一日本集團於聯營公司權益包括本集團應佔豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及其附屬公司(「豐德麗集團」)之資產淨值。

於二零零二年十二月三十一日，本公司之全資附屬公司富麗華酒店企業有限公司欠付豐德麗集團之款項為1,500,040,000港元(「該債項」)。就收回該債項而言，豐德麗董事認為，豐德麗未能確定該債項之回收程度，需視乎本公司之債務重組計劃(詳情載於本簡明綜合財務報表附註1)結果而定。然而，惟在缺乏任何可靠資料情況下，豐德麗董事未能於現時就有關結餘估算任何撥備金額。

於二零零二年十二月三十一日，豐德麗集團之電影版權即96套電影的所有版權、擁有權及權益(「96套電影版權」)93,606,000港元及另外20套電影(「20套電影版權」)10.5年之電視版權19,503,000港元。豐德麗董事已聘請一位獨立第三者(「估值師」)對96套電影版權於二零零二年十二月三十一日之價值進行估值(「估值」)。鑑於估值顯示96部電影版權於二零零二年十二月三十一日之公平價值高於豐德麗集團綜合財務報表所載之成本及現時之市況後，豐德麗董事認為本集團於二零零二年十二月三十一日之電影版權並無減值。

豐德麗之核數師已對豐德麗集團之財政報告發表不表示意見聲明。在彼等之核數師報告中，彼等陳述(i)彼等未能取得足夠可靠資料使彼等能滿意該債項之可回收狀況及(ii)彼等未能取得足夠可靠資料進行香港會計師公會所頒佈之核數準則第520號「Using the Work of an Expert」所規定之審核工作，使彼等能滿意(1)估值師之能力及客觀性；及(2)估值師就96套電影版權所作的工作範圍之足夠性及彼等亦未能取得足夠可靠資料，或進行其他審核程序，使彼等能滿意豐德麗董事對20套電影版權賬面值所作之評估。

如上所述，本集團佔聯營公司資產淨值指本集團佔豐德麗集團之資產淨值，亦包括該債項，而該債項亦計入本集團資產負債表中作為流動負債。由於豐德麗就收回債務所作之任何撥備之影響須於本集團之簡明綜合財務報表中逆轉，本公司董事認為豐德麗核數師出具之保留意見不會對本集團之簡明綜合財務報表產生任何重大影響。關於豐德麗集團之電影版權，在認真權衡上述事實後，本公司董事贊同豐德麗董事評估電影版權賬面值之觀點，並認為本集團之簡明綜合財務報表無需就此作出任何調整。

10. 已抵押現金及銀行結餘及定期存款

於二零零三年一月三十一日，本集團133,435,000港元(二零零二年七月三十一日：93,060,000港元)之現金及銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，擔保本集團獲發放之貸款及其他銀行融資。

11. 應收賬款及按金／應付賬款、已收按金及應計費用

- (a) 本集團因應本公司及其各附屬公司之經營業務慣例及市況而對不同經營業務採用不同信貸政策。銷售物業之應收銷售款項根據各合約之條款結算。租賃物業之租金及有關費用由租戶提前支付。酒店及酒樓收費主要以現金支付，惟倘若若干公司客戶於有關附屬公司設立信貸戶口，則費用按有關協議之規定清償。

本集團於二零零三年一月三十一日及二零零二年七月三十一日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款		
少於30天	37,251	26,958
31至60天	12,556	4,131
61至90天	1,309	1,318
90天以上	1,827	1,951
	<u>52,943</u>	<u>34,358</u>
其他應收賬款及按金	100,265	73,758
	<u>153,208</u>	<u>108,116</u>

- (b) 本集團於二零零三年一月三十一日及二零零二年七月三十一日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款		
少於30天	18,683	14,850
31至60天	3,507	1,366
61至90天	84	696
90天以上	989	324
	<u>23,263</u>	<u>17,236</u>
其他應付賬款、已收按金及應計費用	178,057	214,995
	<u>201,320</u>	<u>232,231</u>

12. 本集團之或然負債

- (i) 於結算日，本集團未於財務報告作為撥備之或然負債如下：

	二零零三年 一月三十一日 千港元	二零零二年 七月三十一日 千港元
有關聯營公司之融資向 銀行作出之擔保	<u>249,250</u>	<u>269,194</u>

- (ii) 根據本公司與麗豐控股有限公司（「麗豐」）於一九九七年十一月十二日訂立之一份賠償保證契據，本公司承諾就麗豐控股透過其附屬公司及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而向麗豐作出賠償保證。本公司作出之賠償保證適用於(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招致之費用總額，連同有關物業權益之未清償土地成本、未清償地價及未清償搬遷成本、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。賠償保證契據乃假設物業權益按彼等於估值所佔之價值出售，並參照估值時之稅率及中國所得稅及土地增值稅法例計算。

本公司作出之賠償保證不包括(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)因於上市時之稅率增加或法例更改而引致有關稅項之增加；及(iii)麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所載，在計算其經調整有形資產淨值時已就重估增值作出遞延稅項撥備之任何索償。

13. 購買物業、廠房及設備之承擔

於二零零三年一月三十一日，本集團未於財務報表內撥備之承擔如下：

	截至下列為止六個月	
	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
酒店物業裝修及物業發展開支承擔		
已簽約	8,550	27,234
已批准但未簽約	2,050	2,980
	<u>10,600</u>	<u>30,214</u>

14. 結算日後事項

(a) 本公司於二零零三年一月二十九日宣佈，本公司已要求豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）（本集團持49.99%股權的聯營公司）的董事根據百慕達一九八一年公司法第99條（經修訂），提出透過豐德麗與豐德麗股本中每股面值0.50港元股份（「豐德麗股份」）持有人（本集團除外）之安排計劃（「計劃」）並由本公司將豐德麗私有化之建議（「該建議」）。私有化建議涉及註銷和取消所有並非由本集團成員持有之豐德麗股份。倘該建議生效，豐德麗將成為本集團之全資附屬公司。建議之詳情載於二零零三年三月三十一日刊發之通函（「通函」），並已派發予本公司之股東。如通函所載，計劃須待下列條件（及其它條件）達成後方告生效：

- (i) 該計劃獲得將於二零零三年四月三十日出席在香港舉行之會議（「法院會議」）並在法院會議上投票之豐德麗股份持有人（除本集團成員外）（「計劃股東」）之大多數（即不少於計劃股東所持之豐德麗股份面值之四分之三之持有人）批准，其前提為：
 - (1) 該計劃獲於法院會議中代表持有計劃股份價值最少75%之計劃股東（除與本公司行動一致之人士）（「豐德麗獨立股東」）批准；及
 - (2) 該計劃並無被出席法院會議並持有全部豐德麗股份價值10%以上的豐德麗獨立股東投票否決；
- (ii) 該建議獲債券持有人批准；及
- (iii) 該建議獲本公司股東批准。

其他詳情請參閱通函。

(b) 本公司於二零零三年三月二十一日宣佈，本集團全資附屬公司Peakflow Profits Limited（「Peakflow」）已於二零零三年三月二十一日與Grand Design Development Limited（「Grand Design」）就削減Peakflow欠負Grand Design之債務訂立一份協議（「Bayshore協議」），代價為Peakflow將其於Bayshore Development Group Limited（「Bayshore」）（該公司擁有香港中環干諾道一號正在建造一棟樓宇之地盤）之20%股權及Bayshore欠負Peakflow的600,000,000港元等值股東貸款連累計利息轉讓予Grand Design，以削減Peakflow欠負Grand Design約416,700,000港元貸款本金，以及累計貸款償還溢價46,600,000港元。因此，Grand Design之總購買價約為463,300,000港元。

雖然Bayshore協議已於二零零三年三月二十一日完成，但仍有後決條件，即按照證券交易所及上市規則的要求本公司過半數股東批准Bayshore協議及根據該協議預期進行的交易。因此，倘未能取得本公司股東的批准，Bayshore協議之各方已同意採取一切必要措施停止該項交易，並恢復各方於交易未發生前之條件及狀況。在Bayshore協議完成前，Bayshore由Grand Design擁有70%，Peakflow擁有30%。在Bayshore協議完成時，本集團透過Peakflow繼續持有Bayshore10%權益，而該本金已包括Peakflow仍欠負Grand Design約208,300,000港元貸款本金及Peakflow仍持有Bayshore的權益作抵押。

有關上述交易更多詳情，請參閱於二零零三年四月十四日刊發並已寄發予本公司股東的通函。

中期普通股股息

董事會不建議派發截至二零零三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

本集團於截至二零零三年一月三十一日止六個月錄得應佔虧損淨額105,900,000港元。經營方面，本集團租金收入繼續下跌，加上就物業發展之土地儲備作出撥備，雖然酒店經營業績好轉及在全球息率持續下調影響下利息開支有所下降仍難以完全抵償。此外，本集團持有豐德麗控股有限公司49.9%權益之應佔虧損減至17,700,000港元，而去年同期錄得該等虧損61,600,000港元。

於回顧期間，全球經濟環境進一步惡化。除現時陷于資產通縮週期外，消費者及投資信心深受美國意欲侵略伊拉克而最終爆發戰爭事件的影響。受到全球經濟走勢影響，香港商業環境仍然困難重重。本地息率下調儘管可減輕業主之利息負擔，但因香港固有之高儲蓄率，同時亦對個人消費開支造成不利影響。然而，香港順時而變，成為外部世界進入中國投資橋樑之定位，成為一片蕭條下的唯一亮點。於房地產方面，香港政府引入刺激措施成效不大，因為所有行業之資本值繼續低迷，甲級辦公室租金之壓力最為明顯。

於本財政年度首六個月，本集團錄得租金收入下跌5%，主要原因是出售鱷魚恤大廈一期及二期（並於二零零二年七月完成出售）。平均租用率繼續保持為95%。物業銷售方面，本集團於二零零二年九月完成出售位於差館里51-53號、蕪湖街84-86號兩個毗鄰地盤。同時，儘管因鄰近地區推出多個樓盤項目而使價格受壓，漾日居（佔10%股權）之銷售繼續合理進展。此外，Furama Court及翠逸豪園二期（本集團於該兩個工程中各持有50%權益）之建造工程進展順利，均擬於二零零四年初進行預售。最後，作為結算日後事項，本集團以約463,000,000港元之總代價出售其於干諾道中一號（原富麗華酒店）重建項目30%權益之三分之二。該交易須經股東批准，將有助減輕本集團之負債及推動全面重組計劃，其詳情將於後節陳述。

本集團之酒店業務繼續保持盈利，海外酒店及酒店管理為主要收入來源。本集團之越南酒店業務表現穩健提高，Caravelle Hotel（佔26%股權）及峴港富麗華度假酒店（佔63%股權）分別穩居亞洲頂級商務酒店及度假酒店之列，令本集團大受鼓舞。然而，鑑於近期爆發之非典型肺炎導致全球客流量大幅下降，料酒店業務會受影響。

本集團其他聯營公司之表現方面，豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）宣布截至二零零二年十二月三十一日止年度虧損淨額68,800,000港元（二零零一年：虧損181,700,000港元）。表現有所好轉主要由於出售短期投資之虧損減少，及為反映若干互聯網相關資產減值而作出之撥備減少。

前景

在政府緊縮預算及近期非典型肺炎爆發之雙重致命打擊下，香港經濟可能進一步放緩，無疑這將帶來重大打擊。尤其是個人消費因遭受當前窘境打擊前景黯淡，考慮到謹慎之投資心態，投資需求亦將繼續出現疲弱跡象。

鑑於該等經濟狀況，房地產價格上升空間有限。從行業觀點來看，由於供應前景更為有利，住宅市場表現有望向好，而辦公室租金將仍然受壓，然而下調之步伐及程度預期將較為溫和。儘管本集團之投資物業組合處於優越之位置，仍將受到該等不利局面之負面影響。

同樣，全球客流量銳減亦將對本集團之酒店管理機構Furama Hotels and Resorts International Limited「FHRI」之短期前景有損害。但是，憑藉無可比擬的豐富管理經驗，我們對FHRI於香港及亞洲其他地區獲取更多酒店管理合約之能力保持謹慎樂觀的態度。香港政府致力優先推廣旅遊業，加上迪斯尼樂園將於二零零五/二零零六年開幕，預示該行業前景美好。

豐德麗前景方面，該公司已成功轉型為一間多媒體製作公司，透過投資Media Asia Holdings Ltd. 及東亞衛視有限公司等公司，已在電影、電視及其他娛樂製作形式方面佔一重要席位。中國加入世貿後，中國媒體及廣告市場在未來數年必定會有很大發展，已作好充分準備的豐德麗必能順時而進，把握良機，從而為未來數年帶來可觀貢獻。

集團重組

本集團在其全面債務重組計劃方面繼續取得合理進展。在此，董事會將公佈截至二零零三年三月三十一日止之若干重大事項及展望未來之時間表：

1. 於二零零三年一月一日及二零零三年三月三十一日期間，本集團與其可交換債券持有人及可換股債券持有人（彼等擁有之未償還本金額為1,705,000,000港元）達成正式暫緩還款期。於該期間，本集團擬定一個安排計劃將豐德麗私有化，售價為每股0.28港元。
2. 倘豐德麗之擬定私有化成功進行，將允許本公司按綜合基準撤銷公司間之債務約1,500,000,000港元。該事項須受一系列條件限制，主要條件為得到豐德麗獨立股東之批准。作為記錄之事項，豐德麗之獨立財務顧問建議股東拒絕有關之建議。
3. 自二零零三年四月一日起，本集團將進入非正式暫緩還款期。董事預計該狀況將維持下去，視乎就豐德麗私有化投票之結果而定，及倘私有化不成功，則將執行綜合債務重組計劃（包括備選安排），解決欠負豐德麗之債務。就此而言，董事正與本公司之顧問共同制定讓債券持有人及豐德麗（如需）雙方均滿意及可接受之建議。
4. 於該非正式暫緩還款期間，董事認為債券持有人、豐德麗及有抵押應付賬款之債權人將不會採取行動，以確保提供一個穩定平台供本集團進行日常營運及即將完成之交易，如出售其於亞洲電視有限公司32.75%之權益（「亞視出售」）。該亞視出售已於二零零二年十二月經債券持有人及股東批准，將於二零零三年第二季度完成。

流動資金及財務資源

於二零零三年一月三十一日，本集團綜合銀行及其他借貸總額(包括欠負豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之款項1,500,000,000港元，應付債券、債券贖回溢價及貸款償還溢價)為8,349,000,000港元(二零零二年七月三十一日：7,797,000,000港元)。本集團綜合資產淨值於同日為658,000,000港元(二零零二年七月三十一日：766,000,000港元)。導致負債資本比率進一步上升至12.7。銀行及其他借貸之屆滿期分佈於三年之期間內，其中6,217,000,000港元須於一年內償還或續期、1,437,000,000港元須於一至兩年內償還或續期，及695,000,000港元須於兩至三年內償還或續期。

如上文簡明綜合財政報告附註1所述，本公司現正繼續與債券持有人及其他債權人進行討論，董事相信有關綜合債務重組之協議可於下季度達成。同時，董事預計本集團將進入非正式暫緩還款期，於該期間，債券持有人及本集團之其他債權人在保留彼等所有權利的同時，將視乎本集團就該綜合債務重組之討論結果而定，目前不會採取行動強制執行彼等各自之抵押品。

假定本集團將能夠確保與其所有債權人達成協議，以完成債務重組計劃之形式及架構，及同時繼續成功有序出售本集團合適之資產，及通過其他融資或再融資安排籌集資金，產生額外現金流入。董事相信，本集團將擁有足夠營運資金滿足未來一年所需。否則，本公司董事認為，本集團將無足夠資金讓其於可預見之未來繼續營運。

於二零零三年一月三十一日，若干賬面值約5,175,000,000港元之投資物業及若干賬面值約1,471,000,000港元之固定資產已抵押予銀行，以擔保銀行授與本集團之融資。此外，本集團已將實益持有豐德麗之全部普通股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(請參閱上文簡明綜合財政報表附註14之關於該項目之近期交易)之合營公司)之30%股權及向其授出之墊款，全部賢威有限公司(持有125,450,000股亞洲電視有限公司(「亞視」)股份之公司)股份，以及本集團持有其他附屬公司、聯營公司及投資公司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。此外，根據可交換債券及可換股債券之條款及條件，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目前之可交換權利)及本公司實益擁有之285,512,791股豐德麗股份之第二抵押。可交換債券持有人亦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第二抵押。抵押銀行及其他借貸亦由本集團持有之若干資產之流動抵押品抵押。

本集團資金之主要來源包括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等。

本集團將繼續採取審慎方法，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。

僱員及酬金政策

於二零零三年一月三十一日，本集團合共僱有約2,000名僱員(於二零零二年七月三十一日：1,700名)。僱員人數增加主要是因為本期間收購香港九龍彌敦道348號大華酒店及大華中心。僱員之薪金水平維持於具競爭水平，並會因應員工表現而加薪。其他員工福利包括為所有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、醫療津貼和資助外進修及培訓計劃等。

或然負債

或然負債詳情載於簡明綜合財政報告附註12。

上市規則應用指引第19項（「應用指引第19項」）

墊資予實體（應用指引第19項第3.2.1段）

於二零零三年一月三十一日，本集團已分別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%。根據應用指引第19項之規定，於二零零三年一月三十一日，向本集團擁有30%之聯營公司Bayshore Development Group Limited（「Bayshore」），及本集團各擁有50%權益之聯營公司Hillfield Trading Limited（「Hillfield Trading」）、Bushell Limited及天傳有限公司（「天傳」）作出之墊款及融資擔保詳情如下：

	聯屬公司名稱				總計 千港元
	Bayshore 千港元	Hillfield Trading 千港元	Bushell Limited 千港元	天傳 千港元	
	(a)	(b)	(b)	(c)	
墊款本金額	900,000	414,172	—	247,048	1,561,220
應收利息	137,942	—	—	37,481	175,423
已批出銀行融資額之擔保	—	—	215,000	109,627	324,627
	<u>1,037,942</u>	<u>414,172</u>	<u>215,000</u>	<u>394,156</u>	<u>2,061,270</u>

- (a) 給予Bayshore之墊款用於發展香港干諾道中1號AIG Tower項目。餘額為無抵押、直至二零零二年十二月三十一日止按市場利率計息及無固定還款期。
- (b) 該筆墊款給予Hillfield Trading供其轉借予其全資附屬公司Bushell Limited，用於香港尖沙咀Furama Court項目之物業發展。餘額為無抵押、免息及無固定還款期。給予銀行之擔保乃按本集團於Bushell Limited之實益股權比例作出，以擔保Bushell Limited就Furama Court物業發展項目獲發放之融資。
- (c) 該筆墊款給予天傳，用作其免稅酒及香烟業務之一般營運資金。餘額為無抵押、按當時市場利率計息及須應要求即時償還。給予銀行之擔保乃按本集團於天傳之實益股權比例作出，以擔保該銀行以香港機場管理局為受益人發出之履約債券，以及該等銀行向天傳發放之其他銀行融資。

向聯屬公司提供之財務資助及擔保(應用指引第19項第3.3段)

於二零零三年一月三十一日，本集團向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386%。根據應用指引第19項之規定，聯屬公司於二零零三年一月三十一日之備考合併資產負債表披露如下：

	千港元
固定資產	738,316
發展中物業	4,303,226
佔聯營公司權益	372,639
有關連公司欠款	1,500,040
佔共同控制實體權益	35,032
流動負債淨額	(232,098)
	<hr/>
總資產減流動負債	6,717,155
長期借貸	(3,469)
可換股票據	(259,501)
遞延收入	(105,788)
欠股東款項	(5,946,154)
	<hr/>
	402,243
	<hr/> <hr/>
資本及儲備	
已發行股本	489,385
股份溢價賬	3,142,400
實繳盈餘	891,289
固定資產重估儲備	287,237
外匯波動儲備	41,484
累計虧損	(4,399,248)
	<hr/>
	452,547
少數股東權益	(50,304)
	<hr/>
	402,243
	<hr/> <hr/>

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零三年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

最佳應用守則

據本公司各董事所知，並無任何資料可合理顯示本公司現時或於本公司截至二零零三年一月三十一日止六個月之中期報告書所述期間之任何時間內，並無或曾無遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則之規定。本公司各非執行董事須根據本公司之公司組織章程細則，於本公司股東週年大會上輪席告退及應選連任。中期報告書已由本公司之審核委員會審閱。

承董事會命
主席兼總裁
林建岳

香港，二零零三年四月十七日

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。