



主席兼總裁 林建岳

業績

於截至二零零三年七月三十一日止之年度，本集團錄得應佔綜合虧損淨額461,000,000港元(二零零二年：1,942,000,000港元)，每股基本虧損為0.12港元(二零零二年：0.52港元)。

於回顧年度內，營商環境依然艱困，加上爆發嚴重急性呼吸道綜合症(「沙士」)，令本年初之業務發展裹足不前。與此同時，鑑於薪酬下降，本地需求進一步萎縮，通縮壓力仍然持續，本集團之寫字樓及零售店舖租金收入因而受到沉重壓力，導致本集團之租金收入減少，而本集團亦因回顧期內就發展土地儲備作出撥備而招致虧損。此外，本集團亦因出售亞洲電視有限公司(「亞視」)32.75%之權益而招致虧損。該項交易於二零零三年七月完成。

股息

董事並不建議就本財政年度派發股息。

主席報告書

業務回顧

於回顧期內，本港經濟活動及市場氣氛一直波動不定。早於年初時，本地商界信心更一度遭受沉重打擊，尤其是本港不幸爆發沙士疫症，令本已低迷之市道更加一蹶不振，對差不多各行各業造成了無可彌補之創傷。其中，與旅遊相關之行業所承受之打擊顯然最大：第二季失業率達8.7%之歷史新高；酒店平均入住率為20%；四月份之機場旅客量較去年同期下跌幾達70%，但以上種種卻只屬冰山一角。於此情況下，本地通縮壓力自然進一步加劇，事實上，香港正連續59個月錄得通縮，為有史以來最長之通縮期。可幸的是，中國給予香港強大之經濟支持，既與香港簽訂「更緊密經貿關係安排」（「經貿安排」），同時亦放寬內地旅客訪港限制，令本港經濟得以於二零零三年八月起穩步回升。

經濟環境艱困，整體物業市場亦受到拖累。於二零零三年上半年，地產市場全線表現淡靜，各類成交量均見萎縮，直至最近商業活動恢復活躍始見回穩跡象。相比去年同期，住宅物業價格普遍下降，豪宅市場估計下跌5%，而大眾住宅市場則估計下跌10%。與此同時，商業及寫字樓租金表現依然欠佳，較去年同期下降15%至20%。

鑑於息口持續偏低，加上本集團進一步出售非策略資產，本集團成功將整體利息支出減少近9%。儘管如此，相對本集團之資產基礎而言，減債幅度仍然未如理想，若要重建穩健之財務基礎，本集團仍需繼續出售資產及／或重組債務。截至二零零三年七月，本集團之銀行及其他債務總額維持於3,984,000,000港元之水平。經計及債券債務2,141,000,000港元（包括應計溢價）及結欠聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之公司內部債項1,500,000,000港元，本集團之借貸總額為7,625,000,000港元（二零零二年：7,797,000,000港元）。

除承擔高昂之財務支出外，回顧期內亦錄得461,000,000港元之虧損，其中52,000,000港元來自就發展土地儲備所作之撥備，另本集團亦因出售亞視32.75%權益而招致整體虧損近100,000,000港元，並因被視為出售豐德麗（豐德麗配發作為收購Media Asia Holdings Ltd.（「寰亞控股」）額外權益之代價股份，將本公司之權益由49.99%攤薄至42.54%）而錄得虧損淨額104,000,000港元。

物業投資

年內，本集團來自投資物業組合之租金總收入為390,000,000港元，較去年下跌6%。租金總收入有所下跌，乃主要由於本集團於去年七月售出鱷魚恤大廈第一期及第二期以致租金收入減少，加上主要投資物業租金回落所致。然而，本集團於二零零二年十一月購入大華中心，而該中心亦首次為本集團帶來租金收入，抵銷了上述租金收入下降之部份減幅。由於本集團之投資物業位於黃金地段，整體空置率僅維持於5%之低水平，在目前整體租賃市場仍然低迷之境況下，有此成績實在難能可貴。

物業出售

儘管本年度之物業發展市道較為淡靜，本集團於二零零三年仍能完成數個策略性出售項目。於二零零三年三月，本公司之全資附屬公司Peakflow Profits Limited進一步出售其於Bayshore Development Group Limited之20%權益。Bayshore Development Group Limited現時擁有位於香港中環干諾道中1號之地段（即富麗華酒店舊址）。上述交易將本集團早前結欠買方Grand Design Development Limited之債項實際減少416,700,000港元，而Grand Design Development Limited乃由美國友邦保險（百慕達）有限公司與Somerset Mall Pte. Limited共同控制。本集團另於二零零三年七月，以總代價89,000,000港元出售麗新元朗中心，有關交易亦已於二零零三年八月完成。此外，本集團亦透過私人投標方式，成功以總代價1,200,000,000港元出售銅鑼灣廣場一期予永安地產證券有限公司。此出售事項於二零零三年九月二十九日獲得股東一致批准，並於二零零三年十月二十三日

主席報告書

完成。以上各項交易足證本集團衷誠竭力減債，並期望能於可預見未來與債權人達成一致之重組協議。有關重組進度之詳情載於下文。

酒店

由於爆發沙士疫症，本港酒店業於二零零三年上半年受到沉重打擊。於截至二零零三年七月止七個月，本集團擁有65%權益之香港麗嘉酒店錄得平均入住率45.6%及平均房租1,520港元，而去年同期則分別為72.0%及1,570港元。

同時，由於旅客人數大幅下降，本集團位於越南之酒店業務亦受到不利影響。儘管如此，兩間分別位於胡志明市之Caravelle酒店(擁有26.01%權益)及峴港富麗華渡假酒店(擁有62.625%權益)仍能為本集團帶來正面之貢獻。

豐德麗

於截至二零零三年六月止六個月，豐德麗錄得應佔虧損淨額46,721,000港元。虧損乃主要由於東亞衛視有限公司(「東亞衛視」)錄得經營虧損25,230,000港元。然而令人欣喜的是，豐德麗之媒體及娛樂業務於回顧期內轉虧為盈，錄得溢利5,855,000港元，較去年同期之虧損12,600,000港元大幅改善。此外，本公司之全資附屬公司富麗華酒店企業有限公司(「富麗華企業」)自二零零三年一月一日起，暫停就約1,500,000,000港元之債項支付利息，亦對豐德麗之業績構成不利影響。

於回顧期內，儘管東亞衛視持續虧損，惟東亞衛視於成本控制及節目分銷方面均取得合理進展。在節目播放方面，東亞衛視所製作之節目現時可供電訊盈科有限公司NOW寬頻電視用戶觀賞。此外，東亞衛視亦成功向外界客戶推介旗下服務，為客戶提供廣播設施及專業技術。

至於媒體及娛樂業務方面，寰亞控股於中期錄得經營虧損，而寰亞控股之49.77%權益現時乃由豐德麗擁有。另一方面，全資附屬公司東亞娛樂有限公司（「東亞娛樂」）之分銷收入卻取得強勁增長，並成功賺取盈利，並未受到沙士疫症打擊消費意欲所影響。

於二零零三年一月二十九日，本集團根據百慕達1981年公司法第99條，建議透過一項安排計劃，以每股0.28港元之價格將豐德麗私有化（「該計劃」）。於二零零三年四月三十日就該計劃召開之豐德麗股東會議上，有關批准該計劃之決議案並未根據百慕達公司法與香港公司收購及合併守則獲得通過。因此，該計劃已然作廢，未能付諸實行。

出售亞視

於二零零二年十一月八日，本集團與Dragon Goodwill International Limited（「買方」）訂立協議，出售其於亞視之全部32.75%權益及HKATV.com Limited之50%權益，現金代價為360,000,000港元。買方乃獨立第三方，現由亞視其中一位現任股東陳永棋先生控制。於二零零三年五月十四日，本集團與買方議定修改出售條款，其中最值得注意者為購入代價減少至230,000,000港元。有關交易經修訂後，分別獲得本集團之債券持有人及股東批准，並於二零零三年七月二十五日完成。

前景

儘管市場氣氛已見好轉，惟香港之經濟前景仍絲毫未見明朗。在欠缺有效之凍薪措施之下，加上賣地收益大幅下降，特區政府於中短期內仍然無法擺脫持續之財赤問題。另一方面，失業率持續高企亦非朝夕可以解決。在經濟不景氣之下，希望就全繫於中國大陸之上。香港憑著與內地之獨特關係，積極加強彼此間之經貿活動，無疑將有助刺激投資需求，改善市場氣氛。

Furama Court



大華酒店



澳門東亞衛視影城 (構想圖)



長沙灣廣場



銅鑼灣廣場第二期



香港麗嘉酒店

住宅物業市場近期已見復甦跡象，雖然效果尚屬輕微。惟由於本集團之發展土地儲備迅速消耗，展望未來，物業銷售項目仍然不多。本集團將於二零零三年／二零零四年在香港出售（或預售）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%	38,010
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%	41,570 15,238 <hr/> 56,808

鑑於供過於求之情況持續，寫字樓及商業單位市場相信仍會維持現時之審慎態度，其中，甲級寫字樓租賃市場由於缺乏跨國需求，加上市場供應依然充裕，預期該市場仍會是損失最為慘重之市場。誠然，由於市場競爭激烈，中環之平均租金於二零零三年第三季下跌幾近15%，而港島區其他次市場租金亦下降約5%至6%。按照上述預測，加上本集團已售出鱷魚恤大廈第一期及第二期、麗新元朗中心及銅鑼灣廣場一期，本集團來年之租金收入應會大幅下降，直至AIG Tower(本集團擁有其10%權益)預期於二零零五年底落成，始會為本集團帶來新租金收入。

自八月份以來，由於訪港旅客人數比預期多，整體酒店業之短期前景似乎較去年樂觀，入住率及房租均可望取得合理升幅。香港麗嘉酒店應可藉此趨勢從中主要受惠，儘管三星級酒店之競爭依然劇

主席報告書

烈，大華酒店亦應可取得更佳業績。本集團對越南兩間酒店之表現亦同樣感到樂觀，蓋因兩間酒店地理位置優越獨特，享有極大之市場競爭優勢。

本集團對豐德麗之前景持審慎樂觀之態度。目前，東亞衛視正待中國有關當局審批衛星電視下行牌照，惟隨著收費電視市場營運商不斷增加，身為內容供應商之東亞衛視定能從中受惠。另一方面，由於內地極有可能放寬本地電影之配額制度，寰亞控股將會成為經貿安排之主要受惠對象。鑑於寰亞控股最近製作之電影廣受市場歡迎，本集團深信寰亞控股可於二零零三年下半年為豐德麗帶來正面貢獻。此外，隨著消費意欲不斷改善，相對二零零三年上半年而言，豐德麗旗下經營娛樂業務之東亞娛樂可望於收益方面取得顯著增長。

集團重組

由於本集團之投資物業不斷貶值，加上本集團於回顧年內持續錄得虧損，本集團於結算日錄得綜合資產虧絀淨額374,000,000港元（二零零二年：資產淨值766,000,000港元）。本集團之債項仍然偏高，現時為7,625,000,000港元，若要本集團之財務狀況重回穩健水平，本集團顯然需要一套重大之債務重組計劃。謹此立之存案，本集團尚未支付可換股債券及可交換債券，以及結欠豐德麗之債務。無法履行該等責任引致本集團違反其他貸款融資之還款責任。因此，所有銀行及其他貸款已列為流動負債。

本集團自二零零二年底開始一直與債權人磋商，以期雙方能夠達成一致之債務重組協議。倘雙方順利達成協議，大部份債項將以現金、股權及若干物業資產償還。然而，有關磋商卻因爆發沙士疫症及出售亞視一事延遲完成而受到阻延。惟於財政年度結束後，本集團與債權人已恢復磋商，且各方對於還款方式及金額價值之分歧亦已拉近。本集團預計將於二零零三年底前正式召開債券持有人會議，在並無發生未可預見之情況下，各方可望於二零零四年首季達

成整體協議。倘有關磋商日後取得任何進展，本集團將會即時知會所有債權人及股東。本集團熱切期待完成重組事項，致使本集團能夠積極提升股東價值。

流動資金及財政資源

於結算日，本集團之未償還貸款約為7,625,000,000港元（二零零二年：7,797,000,000港元），包括(i)有抵押銀行貸款及其他貸款約3,957,000,000港元；(ii)貸款融資項下之應計貸款償還溢價約27,000,000港元；(iii)根據可交換債券應付之未償還金額約881,000,000港元（本金金額622,000,000港元及應計債券贖回溢價259,000,000港元）；及(iv)根據可換股債券應付之未償還金額約1,260,000,000港元（本金金額907,000,000港元及應計債券贖回溢價353,000,000港元）；及(v)結欠豐德麗集團之金額約1,500,000,000港元。本集團於同日之綜合資產虧絀淨額為374,000,000港元（二零零二年：資產淨值766,000,000港元）。本集團之資產淨值狀況轉壞，主要由於本集團之投資物業貶值，以及年內錄得經營虧損。本集團尚未支付可換股債券及可交換債券以及結欠豐德麗之債務。無法履行該等責任引致本集團違反其他貸款融資之還款責任。因此，所有銀行及其他貸款已於綜合資產負債表內列為流動負債。

於結算日，若干賬面值約4,497,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,468,000,000港元之固定資產及約值120,000,000港元之若干銀行現金存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。此外，本集團已將豐德麗285,512,791股普通股、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10%股權及其提供予該公司之墊款，以及本集團在其他附屬公司、聯營公司及接受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

主席報告書

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。已抵押銀行及其他借貸亦以本集團持有之若干資產作浮動押記。

本集團仍與其所有財務債權人就雙方同意之債務重組計劃繼續進行商討。本集團目前正處於非正式之暫緩還款期。直至目前為止，可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗或本集團其他財務債權人均無採取任何行動，行使彼等之抵押及其他權利。本公司董事有信心本集團可於二零零四年首季末前，與所有財務債權人就雙方同意之債務重組計劃達成協議。

本集團資金之主要來源仍然為主要從其業務運作中產生之內部資金，包括物業租金收入、出售投資及發展物業之所得款項，以及酒店及餐廳業務之收益。本集團會繼續有秩序地出售資產，包括物業及其他投資，藉以為本集團之業務提供營運資金。董事相信港元在可見未來將會繼續與美元掛鈎，因此，本集團之貸款多數以港元或美元列值，所面對之滙率波動風險可因而減低。至於利率方面，大部份銀行貸款則為浮息債務。目前利率偏低之環境有助本集團減輕支付利息之壓力。董事認為來年利率僅會稍微上升，但仍會密切留意市況，並於有需要時使用對沖工具。

僱員及酬金政策

於二零零三年七月三十一日，本集團合共僱有約1,900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年內收購香港九龍彌敦道348號大華酒店及大華中心。僱員之薪金水平不

比其他公司遜色，並會因應員工表現而調整。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、醫療津貼和資助進修及培訓計劃等。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於財政報告附註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

二零零三年十一月七日