



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零四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」)截至二零零四年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益賬

截至二零零四年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
營業額	3	1,709,416	548,793
銷售成本		(1,748,241)	(258,063)
毛利/(虧損)		(38,825)	290,730
其他收益		8,109	43,580
行政開支		(145,576)	(129,387)
出售投資物業時解除之負商譽		149,983	—
長期投資之減值撥回		42,542	—
其他經營收入/(開支)，淨額		(2,502)	18,690
經營業務溢利	4	13,731	223,613
融資成本	5	(157,116)	(260,470)
分佔聯營公司之溢利及虧損		(17,673)	(9,920)
聯營公司之減值撥回/(撥備)		12,385	(26,854)
除稅前虧損		(148,673)	(73,631)
稅項	6	(7,060)	(25,366)
未計少數股東權益前虧損		(155,733)	(98,997)
少數股東權益		(11,387)	(16,627)
股東應佔日常業務虧損淨額		(167,120)	(115,524)
每股虧損	7		
基本		0.04港元	0.03港元
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零四年一月三十一日

		二零零四年 一月三十一日 (未經審核)	二零零三年 七月三十一日 (經審核) (重列)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
固定資產		1,826,649	1,837,653
投資物業		3,193,910	4,503,410
發展中物業		1,407	1,400
商譽		9,728	—
於聯營公司權益	9	939,937	966,080
長期投資		383,533	357,791
已抵押定期存款	10	10,000	—
退休金計劃資產		3,701	18,298
		<u>6,368,865</u>	<u>7,684,632</u>
流動資產			
短期投資		7,147	7,370
待售落成物業		972	5,246
存貨		8,085	7,502
應收賬款及按金	11	137,801	135,185
已抵押銀行結餘及定期存款	10	111,696	120,390
現金及現金等值項目		422,821	110,927
		<u>688,522</u>	<u>386,620</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	11	335,230	308,671
應付稅項		95,351	107,392
附息銀行貸款及其他借貸		2,998,433	3,956,832
債券贖回溢價撥備		612,390	612,390
償還貸款溢價撥備		30,417	26,875
應付債券款項		621,671	621,671
應付可換股債券款項		906,750	906,750
欠一間聯營公司款項		1,500,040	1,500,040
		<u>7,100,282</u>	<u>8,040,621</u>
流動負債淨值		<u>(6,411,760)</u>	<u>(7,654,001)</u>
資產總值減流動負債		<u>(42,895)</u>	<u>30,631</u>
非流動負債			
遞延稅項		(44,593)	(53,177)
已收長期租賃按金		(32,830)	(40,294)
		<u>(77,423)</u>	<u>(93,471)</u>
		<u>(120,318)</u>	<u>(62,840)</u>
資本及儲備			
已發行股本		1,873,001	1,873,001
儲備		(2,352,826)	(2,291,318)
		<u>(479,825)</u>	<u>(418,317)</u>
少數股東權益		<u>359,507</u>	<u>355,477</u>
		<u>(120,318)</u>	<u>(62,840)</u>

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零四年一月三十一日止六個月

截至二零零四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
於二零零三年七月三十一日 及二零零三年八月一日 (經審核)							
如之前所呈報	1,873,001	5,858,164	1,246,358	1,200,000	47,568	(10,599,247)	(374,156)
去年調整	—	—	—	—	—	(44,161)	(44,161)
重列	1,873,001	5,858,164*	1,246,358*	1,200,000*	47,568*	(10,643,408)*	(418,317)
於投資物業重估儲備中扣除							
之投資物業添置成本	—	—	(6,635)	—	—	—	(6,635)
於出售投資物業時解除	—	—	261,312	—	—	—	261,312
於出售投資物業時 解除之負商譽	—	—	—	—	—	(149,983)	(149,983)
匯兌調整：							
附屬公司	—	—	—	—	897	—	897
聯營公司	—	—	—	—	21	—	21
期內虧損淨值	—	—	—	—	—	(167,120)	(167,120)
於二零零四年一月三十一日 (未經審核)	<u>1,873,001</u>	<u>5,858,164*</u>	<u>1,501,035*</u>	<u>1,200,000*</u>	<u>48,486*</u>	<u>(10,960,511)*</u>	<u>(479,825)</u>

* 該等儲備賬目包括簡明綜合資產負債表中債務結餘淨額綜合儲備2,352,826,000港元(於二零零三年七月三十一日(重列)：2,291,318,000港元)。

截至二零零三年一月三十一日止六個月 (未經審核，重列)

	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
如之前所呈報 去年調整	—	—	—	—	—	(28,635)	(28,635)
重列	1,873,001	5,858,164	1,927,110	1,200,000	60,282	(10,180,774)	737,783
於出售附屬公司時解除 於投資物業重估儲備中 扣除之投資物業 添置成本	—	—	(109)	—	(2,114)	—	(2,114)
匯兌調整：							
附屬公司	—	—	—	—	118	—	118
聯營公司	—	—	—	—	(902)	—	(902)
期內虧損淨值	—	—	—	—	—	(115,524)	(115,524)
於二零零三年 一月三十一日 (未經審核)	<u>1,873,001</u>	<u>5,858,164</u>	<u>1,927,001</u>	<u>1,200,000</u>	<u>57,384</u>	<u>(10,296,298)</u>	<u>619,252</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
用於經營活動之現金淨額	(7,695)	(98,560)
來自／(用於)投資活動之現金淨額	1,302,570	(499,557)
來自／(用於)融資活動之現金淨額	(982,947)	490,558
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	<u>311,928</u>	<u>(107,559)</u>
期初之現金及現金等值項目	110,927	238,384
匯率變動之影響，淨額	(34)	144
期終之現金及現金等值項目	<u>422,821</u>	<u>130,969</u>

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) 本集團錄得截至二零零四年一月三十一日止六個月期間股東應佔日常業務淨虧損167,000,000港元。

本集團目前正與所有財務債權人磋商，務求為本集團進行再融資，以改善其財政狀況。於二零零二年十二月十七日，本集團與持有本金金額115,000,000美元之可交換擔保債券（「可交換債券」）之人士（「可交換債券持有人」）及持有本金金額150,000,000美元之可換股擔保債券（「可換股債券」）之人士（「可換股債券持有人」）舉行會議，於會議上正式通過決議案，其中包括批准將本集團贖回可交換債券及可換股債券之債務責任押後至二零零三年三月三十一日。

於二零零二年十二月三十一日，本集團未能償還結欠豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之全資附屬公司貴匯企業有限公司之該債項（附註9）。此外，可換股債券原應於二零零三年三月三十一日到期贖回，但本集團卻未有如期贖回，與此同時，本集團亦未能履行若干可交換債券持有人行使之贖回權利，因而導致本集團需要即時全面贖回可交換債券。因此，本集團未能償還該債項，亦未能履行贖回可換股債券及可交換債券之責任，因而構成本集團其他貸款融資於技術上而言之違規事件。

於批准該等簡明綜合財務報表當日，本集團仍未就本集團全面債務重組計劃（「債務重組計劃」）之條款，與可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗及本集團其他財務債權人達成協議。目前，本集團正處於非正式之暫緩還款期內經營業務，而截至現時為止，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並無採取任何行動強制執行各自相關之抵押。憑藉其財務及法律顧問之協助，本集團現正與其所有財務債權人進行磋商，務求訂立有關各方均可接納之債務重組計劃條款。與各財務債權人之磋商現已達到相當成熟階段，本公司之董事相信，本集團將可於二零零四年內與所有財務債權人就債務重組計劃達成一致協議。

於此期間及截至批准該等簡明綜合財務報表當日，本集團繼續成功有秩序地出售其資產（包括物業及其他投資），藉此籌集淨流入現金，以償還部份銀行及其他貸款，協助提供足夠本集團營運所需之營運資金，並於未來償還部份可交換債券及可換股債券。

本公司之董事相信，本集團將可與所有財務債權人在債務重組計劃上達成協議，並且能繼續成功有序地出售本集團之資產及取得融資或再融資安排，藉此籌集額外淨流入現金。據上文所述，本公司董事認為，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。

倘持續經營基準並不適當，則須分別作出調整，將資產之價值重列為可收回金額、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分別重新分類為流動資產及負債。

2. 會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號之「中期財務報告」而編製。

該等中期財務報表所採用的會計政策及呈報基準與編製截至二零零三年七月三十一日止年度經審核財務報表所用者相同，惟編製本報表期內的簡明綜合財務報表時首次採用經修訂會計實務準則第12號「所得稅」及其新訂詮釋，並已追溯應用。

會計實務準則第12號（經修訂）訂明計算下列項目之基準，本期間應課稅溢利或虧損所產生應繳或可收回所得稅（本期稅項）；及於日後期間主要產生自應課稅及可扣減之暫時性差額和未動用稅項虧損結轉的應繳或可收回所得稅（遞延稅項）。

由於在本期間採納會計實務準則第12號（經修訂），為確認遞延稅項資產及負債，已作出前期調整，計算稅務之資本免稅額與就財務申報目的計算之折舊間的差額以及其他應課稅及可扣減的暫時性差額，而該差額一般會作出全數撥備，惟以往在遞延稅項資產或負債可能於可見將來產生的情況下，方可就時差確認遞延稅項。於二零零三年七月三十一日已經審核綜合資產負債表之若干比較數字已重列，從而與本期間之呈列方式貫徹一致。

於二零零二年及二零零三八月一日，重列之累積虧損，分別增加28,635,000港元及44,161,000港元，反映就遞延稅項負債所作出額外撥備的實際影響。該變動導致二零零二年及二零零三年七月三十一日遞延稅項負債分別增加31,162,000港元及48,112,000港元。截至二零零三年一月三十一日止六個月之虧損增加9,648,000港元。

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：

截至二零零四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	3,762	1,439,161	254,618	11,875	—	1,709,416
分類業務間之銷售	—	6,256	364	10,595	(17,215)	—
其他收入	—	1,335	179	3,800	—	5,314
總計	<u>3,762</u>	<u>1,446,752</u>	<u>255,161</u>	<u>26,270</u>	<u>(17,215)</u>	<u>1,714,730</u>
分類業績	<u>(8,784)</u>	<u>(29,700)</u>	<u>49,426</u>	<u>9,615</u>	<u>—</u>	<u>20,557</u>
利息收入及未分配收益						2,795
長期投資減值撥回						42,542
未分配開支						(52,163)
經營業務溢利						<u>13,731</u>

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						(63,589)
經營業務溢利						<u>223,613</u>

(b) 地區分類

下表列載本集團按地區分類之收益：

截至二零零四年一月三十一日止六個月(未經審核)			
	香港 千港元	越南 千港元	綜合 千港元
分類收益			
向外客戶之銷售	1,638,221	71,195	1,709,416
其他收益	5,314	—	5,314
總計	<u>1,643,535</u>	<u>71,195</u>	<u>1,714,730</u>

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	中國大陸 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>

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	
	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
折舊	15,593	13,583
出售投資物業之虧損	281,312	—
收購一間附屬公司時之商譽攤銷	572	—
短期投資之未變現虧損	263	—
出售固定資產之虧損／(收益)	72	(730)
出售附屬公司之收益	—	(12,318)
股息收入	(100)	—

5. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 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	68,127	117,018
欠一聯營公司款項之利息	30,233	36,535
應付債券款項之利息	17,617	18,759
應付可換股債券款項之利息	25,199	20,607
利息支出總額	141,176	192,919
其他融資成本：		
債券贖回溢價撥備	—	41,893
償還貸款溢價撥備	3,542	17,500
銀行費用及債務再融資支出	12,398	8,158
	157,116	260,470

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% (二零零三年：17.5%) 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地方之現行稅率，按其現行法例、詮釋及慣例計算。

	截至下列日期止六個月	
	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) (重列) 千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項		
香港	14,325	16,618
遞延稅項	(8,584)	10,349
	5,741	26,967
分佔聯營公司之稅項：		
香港	1,319	(1,352)
香港以外地區	—	(249)
	1,319	(1,601)
本期間稅項支出	7,060	25,366

7. 每股虧損

經重列之每股基本虧損重列乃按期內股東應佔日常業務虧損淨額(重列) 167,120,000港元(二零零三年: 115,524,000港元), 以及期內已發行普通股加權平均數3,746,002,000股(二零零三年: 3,746,002,000股) 計算。

由於本集團在本期間及以往期間之未發行潛在攤薄普通股對每股基本虧損有反攤薄影響, 故並無披露此等期間之經攤薄每股虧損。

8. 有關連人士交易

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
聯營公司利息收入	(i)	—	38,478
聯營公司利息開支	(ii)	30,233	36,535
有關連公司租金收入	(iii)	2,056	3,119
從一間聯營公司收購一間附屬公司	(iv)	10,300	—

附註:

- (i) 截至二零零三年一月三十一日止六個月, 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) 根據相關債務契據, 直至二零零二年十二月三十一日止期間之未清償債務按年息5厘計算。該債務於二零零二年十二月三十一日到期, 於批准該等簡明綜合財務表當日仍未清償。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) 本集團全資附屬公司Furama Hotels and Resorts International Limited(「FHRI」)作為收購方與豐德麗之全資附屬公司Delta Asia Limited(「DAL」)作為賣方於二零零三年九月二十六日達成協議, 同意以10,300,000港元之代價收購Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte Ltd(「GHR」)之全部股份。根據一九九八年四月二十三日達成之一份管理協議, GHR負責管理位於越南人民共和國胡志明市的Caravelle Hotel。上述代價乃由DAL與FHRI根據一般商業條款公平磋商後, 並參照GHR估計管理費收入釐定。其中, GHR估計管理費收入乃根據豐德麗集團(定義見下文)作出之預測並按現金流量折現基準計算。

9. 聯營公司權益

於二零零四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」)之資產淨值為786,372,000港元。

截至二零零三年十二月三十一日止年度, 豐德麗集團錄得股東應佔虧損淨額93,000,000港元(二零零二年: 69,000,000港元)。於二零零三年十二月三十一日, 豐德麗集團之綜合流動負債淨額為172,000,000港元(二零零二年: 流動資產淨額為5,000,000港元), 綜合累積虧損為2,336,000,000港元(二零零二年: 2,243,000,000港元)及綜合資產淨值為1,779,000,000港元(二零零二年: 1,822,000,000港元)。

流動負債淨額172,000,000港元包括銀行貸款19,000,000港元、一間有關連公司與董事貸款合共101,000,000港元及其他貸款45,000,000港元(「貸款者」)。所有該等貸款將於結算日起12個月內到期。

為改善集團之財務狀況、流動資金、現金流量、盈利能力及業務狀況, 豐德麗集團已採納並現正實施以下措施:

- (a) 繼續需求債權人及貸款者的持續支持;
- (b) 努力將應收本公司之全資附屬公司富麗華酒店企業有限公司(「富麗華」)款項1,500,040,000港元(「債務」)及其相關利息收入; 及
- (c) 採取行動收緊控制一般及行政費用成本及尋找有盈利之業務機會。

豐德麗董事認為，鑒於迄今為止採取之措施及其他實施中之措施會取得預期效果，包括獲取有盈利及有現金流入之業務，豐德麗集團將有充裕營運資金及現金資源，應付於可見未來可能到期之財務責任。據此，豐德麗公司董事認為，豐德麗集團將有足夠營運資金，應付可見未來之營運所需。因此，豐德麗公司之董事對以持續經營基準編製財務報表感到滿意。

倘豐德麗集團未能實現持續經營，則須分別作出調整，將資產之價值重列為可收回金額、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分別重新分類為流動資產及負債。該等潛在調整之影響並未反映於豐德麗集團財政報告中。

於二零零三年十二月三十一日，富麗華仍未償還已過期之該債項。對於該債項之可收回狀況，豐德麗之董事認為，由於簡明綜合財政報告附註1所述本集團債務重組計劃結果尚未落實，故豐德麗集團未能確定該債項之回收程度。豐德麗之董事認為該債項及其相關利息之可收回額現時不能確定，惟在缺乏任何可靠資料情況下，董事不能於現時就有關結餘估算任何撥備金額。

於二零零三年十二月三十一日，豐德麗集團之電影版權即127套電影之所有版權、擁有權及權益（「127套電影版權」）賬面值總額為197,541,000港元，另外2套有效期為10.5年之電影之電視版權賬面值總額為114,000港元。豐德麗集團董事已於二零零三年十二月三十一日聘請一位獨立第三者（「估值人」）對127套電影版權進行估值。考慮到估值顯示豐德麗集團127套電影版權於二零零三年十二月三十一日之公允價值超出其財政報告所載其成本值，以及目前市況，豐德麗集團董事認為豐德麗集團之電影版權於二零零三年十二月三十一日並無減值。

豐德麗之核數師已對豐德麗集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務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或進行其他審核程序使彼等能滿意該債項之可回收狀況；
- (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(a)估值師之能力及客觀性，及(b)估值師就127套電影版權所作的工作範圍之足夠性。因此，彼等未能就豐德麗集團電影版權於二零零三年十二月三十一日之賬面值進行足夠之審核程序。豐德麗於截至二零零三年十二月三十一日止年度之綜合損益賬中載有豐德麗集團電影版權之攤銷開支2,591,000港元。彼等亦未能取得足夠可靠資料，或進行其他審核程序，使彼等能滿意該攤銷開支數目計算基準之適當性；及
- (iii) 彼等認為就採納持續經營基準已作出適當披露，但由於現時無法確定豐德麗集團能否成功實施該等措施，故彼等無法就豐德麗集團財務報告採納之持續經營基準是否合適作出決定。

10. 已抵押銀行結餘及定期存款

於二零零四年一月三十一日，本集團總數約為121,696,000港元（二零零三年七月三十一日：約120,390,000港元）之銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團所獲部分銀行融資之抵押，以及支援本公司就一家銀行向一間附屬公司及一間聯營公司提供之貸款融資作出之公司擔保。

11. 應收賬款及按金／應付賬款、已收按金及應計費用

- (a) 本集團根據業務慣例及本公司及其各附屬公司經營之市況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買賣協議之條款結算。租賃物業之租金及有關費用通常由租戶根據承租協議條款提前支付。酒店及酒樓收費主要以現金支付，惟倘該等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條款清償。

本集團於二零零四年一月三十一日及二零零三年七月三十一日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款		
少於30天	31,389	27,314
31至60天	11,052	6,335
61至90天	3,294	3,639
90天以上	6,294	9,515
	<u>52,029</u>	<u>46,803</u>
其他應收賬款及按金	85,772	88,382
	<u>137,801</u>	<u>135,185</u>

- (b) 本集團於二零零四年一月三十一日及二零零三年七月三十一日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款		
少於30天	12,179	15,209
31至60天	5,360	3,695
61至90天	138	28
90天以上	325	316
	<u>18,002</u>	<u>19,248</u>
其他應付賬款、已收按金及應計費用	317,228	289,423
	<u>335,230</u>	<u>308,671</u>

12. 或然負債

(i) 於結算日，本集團未於財務報告作出撥備之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
就銀行及其他 金融機構授予 下列實體貸款 作出之擔保：				
附屬公司	—	—	1,135,850	1,988,793
聯營公司	194,183	194,772	194,183	194,772
	<u>194,183</u>	<u>194,772</u>	<u>1,330,033</u>	<u>2,183,565</u>
就可換股債券之 發行作出之擔保	—	—	906,750	906,750
就可兌換債券之 發行作出之擔保	—	—	621,671	621,671
	<u>194,183</u>	<u>194,772</u>	<u>2,858,454</u>	<u>3,711,986</u>

(ii) 根據本公司與本公司控股股東之聯營公司麗豐控股有限公司（「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招股章程所載，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

於二零零四年一月三十一日，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	
	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已批准但未簽約	—	2,724

中期普通股股息

董事會不建議派發截至二零零四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

本集團於截至二零零四年一月三十一日止六個月錄得應佔虧損淨額167,000,000港元。該虧損主要來自所出售的銅鑼灣廣場一期，帶來一次性虧損約273,000,000港元，其中部份被出售該物業時所撥回金額約為150,000,000港元之負商譽(因收購有關物業而產生)所抵銷，加上為其擁有42.54%權益之聯營公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)所應分攤之19,100,000港元虧損。可幸的是，持續低企的利率及本港經濟逐漸復甦，有助穩定寫字樓及零售物業的資本及租金收入，而該等物業乃本集團資產及收入的支柱。

於回顧期內，市場氣氛及經濟活動顯著復甦，主要由於在經濟及政治不穩定情況下，中國明確希望推動本地開支及投資。其明證包括簽訂「更緊密經貿關係安排」(「經貿安排」)及放寬內地旅客訪港限制。此外，於回顧期內，美元表現疲弱，美元兌主要貨幣均貶值逾10%，亦間接令長期受資產貶值困擾的香港受惠。因此，樓價及股價收復自沙士爆發以來的大部分失地，其中以豪宅之表現至為突出，反映市場氣氛有所恢復。寫字樓及零售租務亦顯示復甦跡象，儘管復甦進程比較溫和。

由於出售共佔租金收入總額30%的麗新元朗中心及銅鑼灣廣場一期，本集團較去年同期錄得租金收入下跌24%。然而，於回顧期內平均出租率維持於94%。物業發展方面，漾日居(佔10%股權)在二零零三年第四季度的銷情有所加快，並於本年度第一季度繼續顯示理想的進展，而售價也有合理升幅。此外，Furama Court及翠逸豪園(第二期)(本集團均擁有其50%權益)的建築工程進展良好，預期將於二零零四年內預售樓花。最後，本集團擁有10%權益的中環干諾道中1號地段(即富麗華酒店舊址)之建築工程亦順利進行，預期於二零零五年年中完工。

隨著香港及亞洲其他地區整體經濟復甦，本集團的酒店業務亦表現理想，遠優於二零零三年上半年之表現(沙士的爆發為本行業帶來前所未有的損失)。本集團佔有權益的越南Caravelle酒店(擁有26%權益)及峴港富麗華渡假酒店(擁有63%權益)表現之持續改善更為令人鼓舞，已分別成為亞洲頂尖的商業酒店及渡假酒店之一。同時，香港麗嘉酒店(擁有65%權益)及大華酒店(全資擁有)已扭轉之前的不利局面，分別錄得平均入住率78%及91%，並為本集團盈利帶來正面貢獻。

於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，豐德麗錄得虧損淨額93,000,000港元(二零零二年：虧損68,800,000港元)。該虧損乃主要由於富麗華酒店企業有限公司暫停就約1,500,000,000港元之債項支付利息。然而令人欣喜的是，由於採用適當的成本控制措施，豐德麗之整體經營虧損因而下跌。

前景

雖然，香港經濟已經明顯邁向復甦，但仍然存在不肯定因素。特別是，失業率仍然高企於7%的水平，而個人收入增長仍然呆滯。此外，倘若美國利率於二零零四年下半年回升，將會影響消費者及投資者情緒。

在此經濟環境及樓價自去年底已經平均上升超過25%的情況下，預料房地產市場將在現水平整固。顯然在租務市場大幅回升之前(特別是本集團大量投資的寫字樓商務市場)租金回報已下跌至一個甚低水平，導致物業價格難以上升。

全球旅遊市場已明顯復甦，將對本集團之酒店業務帶來裨益，雖然各種傳染病會否重臨，仍為一難以預測之隱憂。從策略上而言，本集團將致力通過Furama Hotels and Resorts International Limited(「FHRI」)在香港及亞洲其他地區尋求酒店管理業務的機會，以輔助其酒店投資業務。FHRI在優質酒店管理，特別是三、四星級酒店方面有良好的紀錄，預計在未來數年，此級別之酒店將會快速增長。

豐德麗之多媒體業務正穩步上揚，各營運單位已分別達到相當的規模，令其可以更上一個台階。由豐德麗擁有49.77%權益之Media Asia Holdings Ltd.經過兩年業務積極整頓已達致穩固之獨立財政基礎即可作為例子。同時，其正等待內地發出之衛星電視下行牌照，東亞衛視有限公司（「東亞衛視」）將繼續致力加強東亞衛視之生活頻道之內容，以適應更廣泛觀眾之口味，最近其成功成為NOW寬頻電視之內容提供商乃為此策略之一項明證。

展望未來，中國之媒體及廣告市場在未來數年將大幅增長。對準備就緒的豐德麗而言，帶來卓越的機會，該公司將緊握日新月異的趨勢，在中長期為公司帶來有顯著的收入。

集團重組

吾等籍此機會向股東介紹本集團最新之整體債務重組計劃。吾等欣然指出，與各債權人之磋商已到達相當成熟之階段。吾等希望此長期問題將於二零零四年內解決及完成。如上期年報指出，達成一致之重組協議，將很可能包括通過現金償還，發行新股及轉讓物業等方式，以償還全部或大部分對可換股債券及可交換債券持有人（「統稱債券持有人」）及豐德麗之未償還債務。

儘管面對此樂觀情況，各股東應注意，到本報告執筆之時，尚未簽署任何有法律效力之協議，而本集團正處於非正式之暫緩還款期，預計此狀態將一直維持至所有債權人均同意此重組計劃。雖然，董事相信於此非正式暫緩還款期間，各債券持有人、豐德麗及有抵押之債權人將不會採取行動，以提供一個穩定的環境，維持本集團之日常運作。

流動資金及財政資源

於二零零四年一月三十一日，本集團之未償還貸款約為6,670,000,000港元（於二零零三年七月三十一日：7,625,000,000港元），包括(i)有抵押銀行貸款及其他貸款約2,999,000,000港元；(ii)貸款融資項下之應計貸款償還溢價約30,000,000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480,000,000港元（於二零零三年七月三十一日（已予重列）：418,000,000港元）。本集團之資產淨值狀況轉壞，主要由於本集團於期內錄得經營虧損。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集團之債務。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。

於二零零四年一月三十一日，若干賬面值約3,184,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,441,000,000港元之固定資產及約值112,000,000港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。於同日，若干賬面值約3,000,000港元之投資物業、若干賬面值約25,000,000港元之固定資產及約值10,000,000港元之銀行定期存款已抵押予一間銀行，以支援本公司就一間銀行授予一間附屬公司及一間聯營公司若干銀行融資所提供之若干公司擔保。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。此外，本集團與各財務債權人之協商已進入相當成熟階段，本公司董事有信心本集團可於二零零四年與所有財務債權人就一致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。本集團將會繼續有序地出售資產，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，所面對之匯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緩和上升(如有)，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

於二零零四年一月三十一日，本集團合共僱有約1,900名僱員(於二零零三年七月三十一日：1,900名)。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所有合資格僱員而設之供款及定額福利公積金計劃、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

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」）

墊支予實體（應用指引第19項第3.2.1段）

為符合應用指引第19項之規定，有關本公司於二零零四年一月三十一日給予下列聯屬公司之墊款及給予已批出融資額擔保之詳情載列如下：

聯屬公司名稱	所持股權 百分比	墊款本金額 千港元 (附註a)	已批出之銀行 融資額之擔保 千港元 (附註b)	總計 千港元	附註
Barnwood Limited	50	902	—	902	(c)
Bushell Limited	50	—	215,000	215,000	
Capital Property Company Limited	24.5	29,274	—	29,274	(c)
Easlin Corporation	20	27,181	—	27,181	(c)
通裕興業有限公司	50	890	—	890	(d)
通裕按揭有限公司	50	529	—	529	(e)
Hillfield Trading Limited	50	433,242	—	433,242	(f)
JDL International Limited	50	1,574	—	1,574	(c)
基福企業有限公司	50	51,332	52,000	103,332	(g)
名達置業有限公司	40	630	—	630	(g)
Modern Focus Limited	50	7,568	—	7,568	(g)
Naples Investment Limited	50	107,646	—	107,646	(h)
Orwell Investment Pte Limited	50	47,867	—	47,867	(i)
Rich Vision Limited	50	12,374	—	12,374	(c)
		<u>721,009</u>	<u>267,000</u>	<u>988,009</u>	

附註：

- (a) 所有結欠之餘款均為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 擔保乃按照本集團於聯屬公司之實益股權比例而提供予銀行，為聯屬公司就其香港物業發展項目所獲授貸款融資提供擔保。
- (c) 提供予聯屬公司之墊款，為其投資泰國物業發展項目提供資金。
- (d) 通裕興業有限公司為香港荃灣蔚景花園之發展商，該筆墊款為未支付予本集團之服務費。
- (e) 通裕按揭有限公司向蔚景花園住宅單位買家提供第二按揭貸款，該等墊款乃提供予該公司以便作為此第二按揭貸款資金要求。
- (f) 該筆墊款提供予Hillfield Trading Limited，再轉借予其全資附屬公司Bushell Limited，為香港九龍尖沙咀Furama Court之物業發展項目提供資金。
- (g) 該等墊款為該等聯屬公司之香港物業發展項目提供資金。
- (h) 該筆墊款乃提供予Naples Investments Limited，為其於菲律賓之酒店及相關業務投資提供資金。
- (i) 該筆墊款乃提供予Orwell Investments Pte Limited，再轉借予其附屬公司，為後者於中國內地經營哥爾夫球會及相關業務提供資金。

墊支予實體增加(應用指引第19項第3.2.2段)

為符合應用指引第19項之規定，有關本公司於二零零四年三月三十日給予下列聯屬公司之墊款及給予已批出融資額擔保之詳情載列如下：

聯屬公司名稱	所持股權 百分比	墊款本金額 千港元 (附註a)	已批出之銀行 融資額之擔保 千港元 (附註b)	總計 千港元	附註
Hillfield Trading Limited	50	438,912	—	438,912	(c)
基福企業有限公司	50	51,601	52,000	103,601	(d)
Naples Investment Limited	50	107,827	—	107,827	(e)
		<u>598,340</u>	<u>52,000</u>	<u>650,340</u>	

附註：

- (a) 所有結欠之餘款均為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 擔保乃有抵押及按照本集團於基福企業有限公司(「基福」)之實益股權比例而提供予銀行，為基福就其香港物業發展項目所獲授貸款融資提供擔保。
- (c) 該筆墊款提供予Hillfield Trading Limited，再轉借予其全資附屬公司Bushell Limited，為香港九龍尖沙咀Furama Court之物業發展項目提供資金。
- (d) 該等墊款為基福之香港物業發展項目提供資金。
- (e) 該筆墊款乃提供予Naples Investment Limited，為其於菲律賓之酒店及相關業務投資提供資金。

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)

為符合應用指引第19項之規定，聯屬公司於二零零四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	281,722
佔共同控制實體權益	1,463
佔聯營公司權益	133,891
有關連公司欠款	1,500,040
發展中物業	953,096
電影版權	197,655
流動負債淨額	(318,659)
總資產減流動負債	2,749,208
長期借貸	(335,042)
遞延收入	(39,655)
欠股東款項	(1,600,951)
	<u>773,560</u>
資本及儲備	
已發行股本	344,374
股份溢價賬	2,888,269
實繳盈餘	891,289
外匯波動儲備	17,756
累計虧損	(3,368,324)
	<u>773,364</u>
少數股東權益	196
	<u>773,560</u>

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零四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二零零四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。

本公司已根據最佳應用守則之規定於二零零零年三月成立由本公司兩名獨立非執行董事組成之審核委員會。中期報告書經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，二零零四年四月十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林百欣先生、林建岳先生、劉樹仁先生及吳兆基先生，非執行董事為林建名先生、余寶珠女士、趙維先生及蕭繼華先生及獨立非執行董事為鄧永鏘先生及林秉軍先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。