



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：488)

截至二零零四年七月三十一日止年度之末期業績公佈

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」)截至二零零四年七月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

| | 附註 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 (重列) |
|-------------------|----|--------------|----------------------|
| 營業額 | 3 | 2,109,513 | 906,590 |
| 銷售成本 | | (1,890,206) | (396,789) |
| 毛利 | | 219,307 | 509,801 |
| 其他收益 | | 19,219 | 67,815 |
| 行政費用 | | (288,764) | (275,467) |
| 其他經營收入／(開支)，淨額 | | (10,285) | 17,842 |
| 固定資產之減值撥回 | | 76,484 | — |
| 出售一項投資物業時解除之負商譽 | | 149,983 | — |
| 長期非上市投資之減值撥回／(撥備) | | 33,772 | (7,772) |
| 出售附屬公司之收益 | | 62,305 | 19,230 |
| 經營業務溢利 | 4 | 262,021 | 331,449 |
| 融資成本 | 5 | (351,362) | (473,255) |
| 分佔聯營公司之溢利及虧損 | | 6,596 | (5,745) |
| 攤銷收購一間聯營公司之商譽 | | — | (26,545) |
| 聯營公司之減值撥回／(撥備) | | 23,181 | (36,804) |
| 出售聯營公司之虧損 | | — | (73,265) |
| 視為出售一間聯營公司之虧損 | | — | (103,695) |
| 出售一間聯營公司部份權益之虧損 | | — | (16,628) |
| 除稅前虧損 | | (59,564) | (404,488) |
| 稅項 | 6 | 74,505 | (45,466) |

| | | | |
|------------------|---|-------------------|-------------------|
| 未計少數股東權益前溢利／(虧損) | | 14,941 | (449,954) |
| 少數股東權益 | | (54,254) | (26,612) |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| 股東應佔日常業務虧損淨額 | | (39,313) | (476,566) |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| 每股虧損 | 7 | | |
| 基本 | | (0.01港元) | (0.13港元) |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| 攤薄 | | 不適用 | 不適用 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |

綜合資產負債表

二零零四年七月三十一日

| | 附註 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 (重列) |
|----------------|----|-------------------|----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | 1,351,063 | 1,837,653 |
| 投資物業 | | 3,207,980 | 4,503,410 |
| 發展中物業 | | 1,424 | 1,400 |
| 商譽 | | 8,583 | — |
| 聯營公司權益 | 8 | 1,153,326 | 966,080 |
| 長期投資 | | 280,963 | 357,791 |
| 退休金計劃資產 | | — | 18,298 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| | | 6,003,339 | 7,684,632 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| 流動資產 | | | |
| 短期投資 | | 6,506 | 7,370 |
| 待售落成物業 | | 1,430 | 5,246 |
| 存貨 | | 6,995 | 7,502 |
| 應收賬款及按金 | | 123,717 | 135,185 |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | | 97,657 | 120,390 |
| 現金及現金等值項目 | | 530,446 | 110,927 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| | | 766,751 | 386,620 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、已收按金及應付費用 | | 453,749 | 308,671 |
| 應付稅項 | | 11,668 | 107,392 |
| 付息銀行貸款及其他貸款 | | 2,291,733 | 3,956,832 |
| 債券贖回溢價撥備 | | 612,390 | 612,390 |

| | | |
|------------------|--------------------|--------------------|
| 償還貸款溢價撥備 | 32,396 | 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>6,430,397</u> | <u>8,040,621</u> |
| 流動負債淨額 | (5,663,646) | (7,654,001) |
| 資產總值減流動負債 | 339,693 | 30,631 |
| 非流動負債 | | |
| 遞延稅項 | (34,149) | (53,177) |
| 已收長期租務按金 | (29,122) | (40,294) |
| | <u>(63,271)</u> | <u>(93,471)</u> |
| | <u>276,422</u> | <u>(62,840)</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 已發行股本 | 1,873,001 | 1,873,001 |
| 儲備 | (1,989,112) | (2,291,318) |
| | <u>(116,111)</u> | <u>(418,317)</u> |
| 少數股東權益 | 392,533 | 355,477 |
| | <u>276,422</u> | <u>(62,840)</u> |

綜合股東權益變動表

截至二零零四年七月三十一日止年度

| | 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 | 滙兌 波動儲備 千港元 | 累積虧損 千港元 | 合計 千港元 |
|------------|--------------|--------------|---------------------|-------------------|-------------------|--------------|-----------|
| 於二零零二年八月一日 | | | | | | | |
| 如之前所呈報 | 1,873,001 | 5,858,164 | 1,927,110 | 1,200,000 | 60,282 | (10,138,207) | 780,350 |
| 上年度調整： | | | | | | | |
| 會計實務準則第12號 | | | | | | | |
| — 重列遞延稅項 | — | — | — | — | — | (28,635) | (28,635) |
| 重列 | 1,873,001 | 5,858,164 | 1,927,110 | 1,200,000 | 60,282 | (10,166,842) | 751,715 |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|------------------|
| 投資物業重估虧絀 | — | — | (680,752) | — | — | — | (680,752) |
| 匯兌調整： | | | | | | | |
| 附屬公司 | — | — | — | — | 57 | — | 57 |
| 聯營公司 | — | — | — | — | (972) | — | (972) |
| 未於損益賬確認之虧損淨額 | — | — | (680,752) | — | (915) | — | (681,667) |
| 出售附屬公司時解除 視作出售一間 | — | — | — | — | (2,305) | — | (2,305) |
| 聯營公司時解除 | — | — | — | — | (9,494) | — | (9,494) |
| 年內虧損淨額(重列) | — | — | — | — | — | (476,566) | (476,566) |
| 於二零零三年七月三十一日 及二零零三年 八月一日(重列) | <u>1,873,001</u> | <u>5,858,164*</u> | <u>1,246,358*</u> | <u>1,200,000*</u> | <u>47,568*</u> | <u>(10,643,408)*</u> | <u>(418,317)</u> |
| 於二零零三年七月三十一日 及二零零三年八月一日 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) |
| 上年度調整： | | | | | | | |
| 會計實務準則第12號 — 重列遞延稅項 | — | — | — | — | — | (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) |
| 投資物業重估盈餘 | — | — | 258,779 | — | — | — | 258,779 |
| 匯兌調整： | | | | | | | |
| 附屬公司 | — | — | — | — | (9) | — | (9) |
| 聯營公司 | — | — | — | — | 60 | — | 60 |
| 未於損益賬確認之收益淨額 | — | — | 258,779 | — | 51 | — | 258,830 |
| 出售附屬公司時解除 | — | — | (28,640) | — | — | — | (28,640) |
| 出售投資物業時解除 | — | — | 261,312 | — | — | (149,983) | 111,329 |
| 年內虧損淨額 | — | — | — | — | — | (39,313) | (39,313) |
| 於二零零四年七月三十一日 | <u>1,873,001</u> | <u>5,858,164*</u> | <u>1,737,809*</u> | <u>1,200,000*</u> | <u>47,619*</u> | <u>(10,832,704)*</u> | <u>(116,111)</u> |

* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表中1,989,112,000港元借方結餘(二零零三年：2,291,318,000港元(重列))之綜合儲備。

附註：

1. 呈報基準

本集團持續錄得股東應佔日常業務虧損淨額39,000,000港元(二零零三年：477,000,000港元(重列))。於結算日，本集團之綜合流動負債淨額為5,664,000,000港元(二零零三年：7,654,000,000港元)，而綜合資產虧絀則為116,000,000港元(二零零三年：418,000,000港元(重列))。本集團經營業績於年內得以改善，主要有賴往年就固定資產、長期非上市投資及聯營公司權益作出減值虧損撥回，以及往年作出所得稅撥備撥回所致。此外，由於出售若干投資物業及附屬公司為本集團帶來額外資金以部份用作扣減其債務，故本集團之財務狀況於年內亦有所改善。

於結算日，本集團之未償還貸款約為5,965,000,000港元，包括(i)有抵押銀行及其他貸款約2,292,000,000港元；(ii)貸款融資項下之應計貸款償還溢價約32,000,000港元；(iii)根據可交換債券(本金金額622,000,000港元及應計債券贖回溢價259,000,000港元)(「可交換債券」)應付之未償還金額約881,000,000港元；(iv)根據可換股債券(本金金額907,000,000港元及應計債券贖回溢價353,000,000港元)應付之未償還金額約1,260,000,000港元(「可換股債券」)；及(v)應付豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)全資附屬公司貴滙企業有限公司(「貴滙」)之金額約1,500,000,000港元(「債務」)。

如之前於過往年度之財務報表所呈報，可交換債券及可換股債券(統稱為「該等債券」)原定於二零零二年十二月三十一日到期償還。於二零零二年十二月與該等債券之持有人(統稱「債券持有人」)進行之正式會議上，債券持有人通過決議案延長該等債券之還款日期至二零零三年三月三十一日。於二零零三年三月三十一日，本集團未能償還未償還之該等債券，且未能與債券持有人達成任何其他清償協議或重組計劃。其後，本集團自二零零三年三月三十一日以來未能償還該等債券，而於二零零四年七月三十一日仍尚未償還。於二零零四年七月三十一日，本集團亦未能向貴滙償還原訂於二零零二年十二月三十一日到期償還之債務。

自二零零三年三月三十一日以來，本集團與所有財務債權人(包括債券持有人及貴滙)持續進行磋商，以制訂共識債務重組建議，並旨在將本集團之債務再融資以改善本集團之財務狀況。

債券清償事項及豐德麗清償協議

於年內，本集團原則上與債券持有人之非正式委員會(「非正式委員會」)就本集團欠負債券持有人之債券還款建議(「債券清償事項」)達成協議。

債券清償事項包括清償未償還債券本金金額、應計未償還利息、贖回債券溢價(於二零零四年七月三十一日約2,279,000,000港元)以及於債券清償事項完成後按非正式委員會與本公司以公平磋商後議定之應付債券持有人之協定清償溢價約33,000,000美元(相等於約257,000,000港元)。

債券清償事項之主要條款概述如下：

欠債券持有人之總金額將以下述方式清償：

- (i) 償還現金約38,000,000美元(相等於約300,000,000港元)；
- (ii) 剩餘本金債項約266,000,000港元(「剩餘債項」)以及另外之本金額約70,000,000港元(「或然債項」)將繼續欠負債券持有人，並將於二零零五年十二月三十一日或之前清償。剩餘債項及或然債項均不計利息，並以一籃子抵押品作抵押(「債券抵押品」)，其他詳見下文；及
- (iii) 按每股面值0.50港元之價格發行約3,800,000,000股本公司清償股份(「債券清償股份」)。

建議本公司主席、執行董事兼股東林建岳先生將向債券持有人授出不可轉讓之認沽權，以讓債券持有人向林建岳先生分兩批沽售債券清償股份：

- (i) 1,000,600,000股每股作價0.07港元之債券清償股份（「首批股份」）可由債券清償及豐德麗清償協議完成（「完成」）（定義見下文）後兩個月起至完成後三個月底止期間行使；及
- (ii) 2,799,440,000股每股作價0.03港元之債券清償股份（「第二批股份」）可由二零零五年十一月一日起至二零零五年十一月三十日止期間行使。

為抵押就欠負債券持有人的剩餘債項及或然債項，本公司待取得必需之同意書、許可證、授權批文及豁免後，將給予債券持有人債券抵押品，其中包括以下各項：

- (i) 本集團於 Avondale Properties Limited 之10%股權之第一押記（「漾日居抵押權益」）；
- (ii) 本集團於 Chains Caravelle Hotel Joint Venture Co. Ltd. 之26.01%股權之第一押記（「Caravelle 抵押權益」）；
- (iii) 本集團於 Indochina Beach Hotel Joint Venture 之62.625%股權之第一押記（「蜆港抵押權益」）；
- (iv) 按同等權益基準與貴滙分佔麗嘉抵押品（定義及詳情見下文）之有限度追索權；及
- (v) 本公司於豐德麗及其附屬公司（「豐德麗集團」）之42.54%間接股權之押記。

漾日居抵押權益、Caravelle 抵押權益及蜆港抵押權益統稱為債券清償事項下之三項計劃出售權益，有關其他詳情載於本公司於二零零四年九月十五日刊發之通函（「通函」）第20至21頁。

於二零零四年六月二十八日，本公司亦與豐德麗就建議清償債務訂立清償協議（「豐德麗清償協議」）。豐德麗清償協議包括清償債務之本金額約1,500,000,000港元以及於完成豐德麗清償協議時應付之議定清償溢價約1,345,000,000港元。

豐德麗清償協議之主要條款概述如下：

欠豐德麗之總金額將以下述方式清償：

- (i) 償還現金20,000,000港元；
- (ii) 富麗華酒店企業有限公司（「富麗華酒店企業」）欠負貴滙本金額為225,000,000港元之五年期計息有期貸款（「豐德麗貸款」）。豐德麗貸款將按年利率4.5厘計息，每半年支付一次，由完成豐德麗清償協議後五年內償還本金額，並以本集團於香港麗嘉酒店之權益作抵押（「麗嘉抵押品」）；及
- (iii) 按每股面值0.50港元之價格發行5,200,000,000股本公司清償股份（「豐德麗清償股份」），於發行後豐德麗集團將持有本公司40.8%權益。

債券清償事項及豐德麗清償協議之現金還款完成時，以貴滙及債券持有人為受益人就麗嘉抵押品設定之現有第二押記之現有各方，將會修訂現有第二押記，調整彼等各自於有關日期之現有抵押權益，以將本公司向貴滙支付之20,000,000港元款項及向債券持有人支付之約38,000,000美元款項納入考慮以內。

就豐德麗清償股份方面，豐德麗或貴滙已向本公司作出契諾及承諾，表示在林建岳先生購買向其沽出之第二批股份或二零零六年一月三十一日兩者中之較早者之前之期間內，不會出售豐德麗清償股份。

待完成後，欠貴滙之債務應計逾期利息將予豁免。於二零零四年七月三十一日，應計之逾期利息約為119,000,000港元。

債券清償事項及豐德麗清償協議之主要條款其他詳情載於通函。

於二零零四年十月六日，債券持有人根據該等債券條款舉行會議，並通過正式批准非正式委員會與本公司議定之條款之所需決議案。根據該等決議案，先決條件須於二零零五年一月三十一日或之前達成或以其他方式豁免。

根據豐德麗於二零零四年十月十三日舉行之股東特別大會通過之決議案，豐德麗之獨立股東已批准豐德麗清償協議。

根據本公司於同日舉行之股東特別大會通過之決議案，債券清償事項及豐德麗清償協議（統稱「清償事項」）已由本公司獨立股東正式批准。

於二零零四年十月十八日，達成若干指定條件後，已分別向豐德麗及債券持有人償還現金20,000,000港元及約38,000,000美元，並如議定正式修訂第二押記以調整貴滙及債券持有人各自於當日之抵押權益。

完成清償事項須待達成（其中包括）以下載於通函之若干其他條件後，方可作實：

- (i) 本公司取得一切就落實三項計劃出售權益所需之相關同意書、許可證、批文、授權書及豁免；
- (ii) 本公司及豐德麗取得任何或一切訂立及進行清償事項所訂交易所需或適當之相關同意書、許可證、批文、授權書及豁免；
- (iii) 香港聯合交易所有限公司批准豐德麗清償股份及債券清償股份上市及買賣；及
- (iv) 同時完成債券清償事項及豐德麗清償協議。

根據豐德麗清償協議，倘各訂約方未能於二零零四年十一月一日（「截止日期」）或各訂約方不時以書面議定之其他日期前達成或豁免各項條件，清償事項將予終止。於二零零四年十月二十九日，截止日期已經議定延長至二零零四年十二月三十一日。

本公司現與其法律顧問緊密合作，以落實債券清償事項所適用之正式文件。此外，本公司在其法律顧問之協助下，繼續與有關人士合作，以取得必須之同意書、許可證、批文、授權書及豁免，務求於不久將來完成清償事項。

銀行及其他貸款

未能償還該等債券及債務所引發之交互違約，造成本集團所有銀行及其他貸款方面出現技術性違約，因此該等銀行及其他貸款已於財務報表中分類為流動負債。該等財務債權人有權向本集團發出通知，宣佈銀行及其他貸款到期及須即時償還，惟直至今日本集團並無收到有關通知。於二零零四年七月三十一日，所有未償還銀行及其他貸款以流動負債列賬。所有主要銀行已表示有意為本集團繼續提供財務支持，於必要時不斷短期地延續貸款償還日期。本集團現時正與該等財務債權人商議，目的是為本集團之銀行及其他貸款再提供較長期之資金（「長期融資」）。

倘清償事項按上述條款落實，本集團之綜合損益賬將被（其中包括）清償事項溢價撥備所影響，而本集團之綜合債項將大幅減低，及本集團之資產淨值狀況將由負數轉為正數。

本公司之董事相信，本集團將可達成清償事項規定之未達成條件及一切所需程序，致使清償事項得以落實及使本集團將可成功取得長期融資。在此基準下，本公司董事認為，本集團將能大幅減低其負債，並將有充裕之營運資金，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重新分類為流動資產及負債。此等潛在調整之影響並無於財務報表中反映。

2. 經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）及新詮釋之影響

經修訂會計實務準則第12號「所得稅」（「會計實務準則第12號（經修訂）」）及有關之新詮釋第20條「所得稅 — 撥回經重估非折舊資產」乃於本年度財務報表首次生效，並具有重大影響。

會計實務準則第12號（經修訂）訂明本期間應課稅溢利或虧損所產生之應繳付或可收回所得稅（即期稅項）以及未來期間主要因應課稅與可扣稅項目之短暫差異及結轉未動用稅項虧損而產生之應繳付或可收回所得稅（遞延稅項）之會計方法。

本集團於本年度採納會計實務準則第12號（經修訂）。該會計政策之變動令本集團於二零零三年及二零零二年七月三十一日之遞延稅項負債分別增加48,112,000港元及31,162,000港元。截至二零零三年七月三十一日止年度之股東應佔綜合虧損淨額增加15,526,000港元，而於二零零三年及二零零二年八月一日之綜合累計虧損則分別增加44,161,000港元及28,635,000港元，詳情見綜合股東權益變動表。

3. 分類資料

下表列載本集團按業務分類之收益及溢利／（虧損）：

(a) 業務分類

本集團

| | 物業發展及銷售 | | 物業投資 | | 酒店及餐廳業務 | | 其他 | | 抵銷 | | 綜合 | |
|-----------|--------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 (重列) |
| 分類收益： | | | | | | | | | | | | |
| 集團以外客戶之 | | | | | | | | | | | | |
| 銷售 | 3,762 | 98,633 | 1,569,506 | 390,232 | 514,834 | 400,554 | 21,411 | 17,171 | — | — | 2,109,513 | 906,590 |
| 分類業務間之銷售 | — | — | 6,464 | 6,062 | 655 | 3,375 | 26,645 | 17,479 | (33,764) | (26,916) | — | — |
| 其他收益 | — | 449 | 3,115 | 1,291 | 3,195 | 146 | 3,804 | 6,407 | — | — | 10,114 | 8,293 |
| 總計 | <u>3,762</u> | <u>99,082</u> | <u>1,579,085</u> | <u>397,585</u> | <u>518,684</u> | <u>404,075</u> | <u>51,860</u> | <u>41,057</u> | <u>(33,764)</u> | <u>(26,916)</u> | <u>2,119,627</u> | <u>914,883</u> |
| 分類業績 | <u>(927)</u> | <u>(11,630)</u> | <u>93,971</u> | <u>301,351</u> | <u>217,157</u> | <u>52,282</u> | <u>13,885</u> | <u>28,098</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>324,086</u> | <u>370,101</u> |
| 利息收入及 | | | | | | | | | | | | |
| 無分類收益 | | | | | | | | | | | 9,105 | 59,522 |
| 無分類開支 | | | | | | | | | | | (104,942) | (90,402) |
| 長期非上市投資減值 | | | | | | | | | | | | |
| 撥回／（撥備） | | | | | | | | | | | 33,772 | (7,772) |
| 經營業務溢利 | | | | | | | | | | | 262,021 | 331,449 |
| 融資成本 | | | | | | | | | | | (351,362) | (473,255) |
| 分佔聯營公司之溢利 | | | | | | | | | | | | |
| 及虧損 | 17,643 | (19,661) | — | — | — | — | — | — | — | — | 17,643 | (19,661) |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------|----------|-----------|---|----------|--------|-------|----------|---|---|-----------|-----------|
| 分佔聯營公司之溢利 及虧損—無分類 | | | | | | | | | | | (11,047) | 13,916 |
| 攤銷收購一間聯營公司 之商譽 | | | | | | | | | | | — | (26,545) |
| 聯營公司之減值 撥回／(撥備) | 23,617 | (32,920) | — | — | — | — | — | — | — | — | 23,617 | (32,920) |
| 聯營公司之減值 — 無分類 | | | | | | | | | | | (436) | (3,884) |
| 出售一間聯營公司之虧損 視為出售一間聯營 公司之虧損 | | | | | | | | | | | — | (73,265) |
| 出售一間聯營公司 部份權益之虧損 | — | (16,628) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (16,628) |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | | | (59,564) | (404,488) |
| 稅項 | | | | | | | | | | | 74,505 | (45,466) |
| 未計少數股東權益前 溢利／(虧損) | | | | | | | | | | | 14,941 | (449,954) |
| 少數股東權益 | | | | | | | | | | | (54,254) | (26,612) |
| 股東應佔日常業務 虧損淨額 | | | | | | | | | | | (39,313) | (476,566) |
| 其他分類資料： | | | | | | | | | | | | |
| 折舊 | — | — | — | — | 25,980 | 21,692 | 80 | 575 | — | — | 26,060 | 22,267 |
| 折舊—無分類 | | | | | | | | | | | 8,957 | 7,852 |
| | | | | | | | | | | | 35,017 | 30,119 |
| 出售附屬公司 (收益)／虧損 | — | 3,927 | (25,346) | — | (36,959) | — | — | (23,157) | — | — | (62,305) | (19,230) |
| 固定資產之減值撥回 | — | — | — | — | (76,484) | — | — | — | — | — | (76,484) | — |
| 出售投資物業之虧損 | — | — | 281,312 | — | — | — | — | — | — | — | 281,312 | — |
| 攤銷收購一間附屬公司 之商譽 | — | — | — | — | — | — | 1,717 | — | — | — | 1,717 | — |
| 出售一項投資 物業解除之負商譽 | — | — | (149,983) | — | — | — | — | — | — | — | (149,983) | — |

下表列載本集團按地區分類劃分之收益：

(b) 地區分類

本集團

| | 香港 | | 中國大陸 | | 越南 | | 其他地區 | | 綜合 | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | |
| 集團以外客戶之銷售 | 1,947,200 | 762,556 | — | 100 | 162,313 | 143,934 | — | — | 2,109,513 | 906,590 |
| 其他收益 | 10,070 | 3,033 | — | 4,960 | 44 | 226 | — | 74 | 10,114 | 8,293 |
| 總計 | 1,957,270 | 765,589 | — | 5,060 | 162,357 | 144,160 | — | 74 | 2,119,627 | 914,883 |

4. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

| | 本集團 | |
|---------------|-------------------|-------------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 折舊 | 35,017 | 30,119 |
| 出售固定資產虧損／(收益) | 175 | (5,886) |
| 出售投資物業虧損 | 281,312 | — |
| 出售發展中物業虧損 | — | 217 |
| 攤銷收購一間附屬公司之商譽 | 1,717 | — |
| 銀行存款利息 | (2,046) | (1,868) |
| 其他利息收入 | (2,353) | (34,580) |
| 長期非上市投資股息收入 | (277) | (100) |
| 購回應付債券收益 | — | (9,041) |
| 出售一項短期投資收益 | — | (34) |
| 短期投資未變現收益 | — | (438) |
| | <u> </u> | <u> </u> |

5. 融資成本

| | 本集團 | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款之利息 | 124,074 | 215,357 |
| 應付一間聯營公司一筆款項之利息 | 83,800 | 66,289 |
| 應付債券款項之利息 | 35,234 | 38,041 |
| 應付可換股債券款項之利息 | 50,398 | 46,922 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 利息支出總額 | 293,506 | 366,609 |
| 其他融資成本： | | |
| 債券贖回溢價撥備 | — | 41,893 |
| 償還貸款溢價撥備 | 5,521 | 21,042 |
| 銀行費用及再融資費用 | 52,335 | 43,711 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>351,362</u> | <u>473,255</u> |

6. 稅項

香港利得稅乃就年內於香港賺取之估計應課稅溢利按17.5%(二零零三年：17.5%)之稅率計算而作出撥備。

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。

| | 本集團 | |
|----------------|------------------------|----------------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 (重列) |
| 年內稅項撥備： | | |
| 香港 | 16,463 | 31,027 |
| 香港以外地區 | — | 6 |
| 遞延稅項 | <u>(3,740)</u> | <u>16,570</u> |
| | <u>12,723</u> | <u>47,603</u> |
| 往年度超額撥備 — 香港 | <u>(88,561)</u> | <u>(541)</u> |
| 分佔聯營公司之稅項 — 香港 | <u>1,333</u> | <u>(1,596)</u> |
| 本年度稅項支出／(抵免) | <u><u>(74,505)</u></u> | <u><u>45,466</u></u> |

7. 每股虧損

每股基本虧損乃按年內股東應佔日常業務虧損淨額39,313,000港元(二零零三年：476,566,000港元(重列))，以及年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。

由於在截至二零零四年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該年度之每股攤薄虧損。

由於本集團於此等年度之已發行潛在普通股對此等年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未呈列截至二零零三年七月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

8. 聯營公司權益

於二零零四年七月三十一日，已計入本集團之聯營公司權益之本集團分佔豐德麗集團之資產淨值為793,145,000港元。

於二零零四年七月三十一日，富麗華酒店企業欠貴滙(豐德麗之全資附屬公司)該債項。根據由本公司、豐德麗、富麗華酒店企業及貴滙於二零零零年六月三十日訂立公司之間債務契據(「債務契據」)，該債項以年息率5厘計息。該債項之清償日期為二零零二年十二月三十一日或可交換債券及可換股債券得以悉數償還當日(以較早發生者為準)。該債項於二零零二年十二月三十一日尚未償還，而於二零零四年七月三十一日仍尚未償還。於二零零四年六月二十八日，本公司、豐德麗、富麗華酒店企業及貴滙訂立有關該債項重組之豐德麗清償協議。於完成時，應付予貴滙之逾期利息將予豁免。豐德麗清償協議之條款及條件詳情披露於本公佈附註1及通函。如本公佈附註1所詳述，豐德麗可能收回該債項之程度，乃視乎清償事項能否成功落實而定。

於二零零四年六月三十日，豐德麗集團持有之電影版權為192,142,000港元，即於二零零三年十二月三十一日價值197,541,000港元之127套電影之所有版權、擁有權及權益(「127套電影版權」)。豐德麗之董事已聘請一位獨立第三者(「估值師」)對127套電影版權於二零零三年十二月三十一日之價值進行估值(「估值」)。鑑於估值師進行之估值，並考慮目前之市況後，豐德麗董事認為豐德麗集團之電影版權於二零零四年六月三十日並無減值。

就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表而言，豐德麗之核數師在彼等之報告中表示：

- (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收回狀況；
- (ii) 彼等亦未能取得足夠可靠資料進行香港會計師公會頒佈之核數準則第520號「Using the Work of an Expert」規定之審核工作，使彼等滿意(a)估值師之能力及客觀性；及(b)估值師就127套電影版權所作之工作範圍之足夠性。核數師表示彼等無法取得足夠可靠資料或進行其他審核程序，使彼等能信納計算電影版權攤銷開支數額之基準是否適當；及
- (iii) 由於豐德麗集團所實行之措施(如自銀行及財務債權人籌集資金，以及收緊成本控制)是否成功存有重大不明朗因素，彼等無法判斷於編製豐德麗集團財務報表時採納之持續基準是否適當。

由於彼等所獲得之證據之範圍限制而可能帶來之各項影響均屬重要，加上有關持續經營基準存在基本不明朗因素，故豐德麗之核數師就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表發出不表示意見聲明。

9. 結算日後事項

清償事項其後發展之詳情載於本公佈附註1內。

10. 比較款項

誠如本公佈附註2所解釋，由於本年度採納會計實務準則第12號(經修訂)，財務報表中之若干項目及款項之會計處理及呈列已被修訂，以符合新規定。因此，本集團已作出往年調整，而若干比較款項亦經重列以符合本年度之呈列方式。

核數師報告書概要

範圍限制—聯營公司—豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及其附屬公司(「豐德麗集團」)之權益

於二零零四年七月三十一日，本集團於聯營公司權益包括本集團應佔豐德麗集團資產淨值793,145,000港元。誠如本公佈附註8所詳述，豐德麗之核數師就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表發出不表示意見聲明，此乃由於(a)就以下範圍限制可能產生之影響：(i)本集團結欠豐德麗集團1,500,040,000港元款項(「該債項」)之可收回狀況，及(ii)豐德麗集團所擁有賬面值197,655,000港元電影版權之減值；及(b)與持續經營基準相關之基本不明朗因素。

核數師認為彼等無法取得足夠可靠資料及解釋或進行其他審核程序，使彼等滿意本集團於二零零四年七月三十一日綜合資產負債表中所載應佔豐德麗集團資產淨值之價值。

本公司於二零零四年七月三十一日之資產負債表包括於豐德麗之37.86%權益，價值為896,277,000港元，以及本公司於附屬公司之權益，合計賬面值為170,806,000港元，該等附屬公司持有豐德麗4.68%之權益。核數師亦認為彼等無法取得足夠可靠資料及解釋或進行其他審核程序，使彼等滿意本公司於二零零四年七月三十一日在豐德麗及上述附屬公司權益之賬面值。

就以上範圍限制而必須作出之任何調整，均會影響本集團及本公司於二零零四年七月三十一日之資產虧絀及截至該日期止年度之股東應佔虧損淨額。

核數師於制定彼等之意見時，亦評估財務報表呈報資料整體上是否足夠。核數師相信彼等之核數結果為彼等之意見提供合理之基礎。

與持續經營基準相關之基本不明朗因素

核數制定彼等之意見時，已考慮到本公佈附註1所作披露之足夠程度，該等披露解釋採納持續經營基準時有關(1)成功履行本集團分別向豐德麗及可交換債券及可換股債券持有人所議定之債項清償安排(「清償事項」)及(2)成功將本集團短期銀行及其他貸款再融資為長期融資(「長期融資」)之基本不明朗因素之情況。財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性視乎成功履行清償事項及抵押長期融資而定。財務報表並不包括在本集團未能成功履行清償事項及抵押長期融資之情況下而可能作出所需之任何調整。核數師認為，財務報表中已作出適當之披露，在此方面並無保留意見。

不表示意見聲明

由於核數師取得之證據受上述範圍限制所限，而其可能產生之影響甚大，就財務報表是否確實公平反映本集團及本公司於二零零四年七月三十一日之財務狀況、本集團截至該日期止年度之虧損及現金流量及財務報表是否根據公司條例妥善編製，核數師無法作出意見。

僅就彼等涉及豐德麗賬面值之工作範圍限制而言，核數師並無取得彼等認為其審核所需之一切資料及解釋。

管理層討論及分析

業績

於截至二零零四年七月三十一日止之年度，本集團錄得應佔綜合虧損淨額約39,000,000港元(二零零三年(重列)：虧損477,000,000港元)，每股基本虧損為0.01港元(二零零三年(重列)：0.13港元)。

回顧年度之營商環境較上一期間有顯著改善。由於非典型肺炎並無重臨，加上消費及投資意欲持續上升，房地產市場自一九九七年以來出現最強勁之反彈，各行各業之價格亦見上揚。同時，飽受持續超過五年通縮之壓力後，本地最近首次錄得通漲，儘管通漲率仍屬溫和。在經營方面，雖然本集團於出售銅鑼灣廣場一期有所虧損，但其中大部份已被物業減值撥回所補償。此外，本集團亦已(就往年之撥備而言)錄得稅項撥回88,600,000港元，紓緩本年度高昂利息及財務開支之負面影響。

股息

董事建議不派發本財務年度之股息。

業務回顧

香港仍為一個生氣勃勃之都，商機處處。本公司在上一份年報中指出本土經濟復甦，實有賴中國透過簽署更緊密經貿安排以及內地放寬遊客訪港限制而提供之經濟支持。此項中國因素於回顧年度仍為本地經濟復甦之重要動力。因此，本地失業率已回落至6.8%（與最高峰之8.7%比較），而長期之通縮壓力亦最終轉為溫和之通漲，各界均欣見此現象。全面復甦亦刺激公司及個人之信心，繼而帶動投資及消費氣氛。

整體物業市場亦受惠於此利好趨勢而於回顧期間出現強勢反彈。其中，豪宅物業價格一般預期較去年同期比較增長超過50%，而一般住宅價格在同類型比較之升幅亦超過30%。此外，甲級寫字樓亦出現強勁復甦跡象，錄得平均按年比較之收益約25%。

物業市場復甦無疑為本集團業績帶來正面影響。雖然於期內出售銅鑼灣廣場一期產生虧損273,000,000港元，但部份已透過撥回銅鑼灣廣場一期應佔負商譽150,000,000港元至損益賬所抵銷。另外出售本集團於大華酒店及中心之50%權益亦產生61,000,000港元之收益。此外，為配合物業價格之持續升幅，本集團已撥回約133,000,000港元，以反映本集團發展中物業及現有酒店物業之現值。然而，龐大之財務開支仍為影響業績之主要因素，而本集團於其擁有42.54%之聯營公司豐德麗控股有限公司仍分佔少量虧損為12,000,000港元。

由於利率偏低加上進一步出售資產，本集團得以減省其整體利息開支達20%。然而，利息開支之改善幅度仍不足以支持本集團之營運業務及償還債項。於二零零四年七月三十一日，本集團之銀行及其他債項總額減少至2,324,000,000港元，經計及債券債項2,141,000,000港元（包括應計溢價）及欠負豐德麗之公司間債項1,500,000,000港元，總貸款仍處於5,965,000,000港元（二零零三年：7,625,000,000港元）之高水平。自二零零二年底起，本集團因而致力於公司重組計劃，旨在與所有債權人達成清償計劃，改善其自由現金流量，及將本集團帶回正資產淨值狀態。董事會欣然知會股東有關工作將近完成。詳情將於「集團重組」一節披露。

物業投資

本集團之物業投資組合於本年度產生租金收入總額280,000,000港元，較去年大幅下跌28%。顯著之減幅很大程度是由於缺少分別於二零零三年八月及二零零三年十月出售之麗新元朗中心及銅鑼灣一期之貢獻所致。然而，整體單位租金仍有合理改善，復甦形勢預料將會持續。鑑於本集團投資物業位於黃金地段，故整體空置率仍維持低於10%。

物業銷售

配合本集團之重組計劃，回顧年度已出售兩項策略物業以便於進行有關計劃。如前文所述，本集團已成功出售銅鑼灣一期予永安地產證券有限公司，總代價為1,200,000,000港元；交易已於二零零三年九月二十九日獲股東一致批准，並於二零零三年十月二十三日完成。於二零零四年五月六日，本集團成功出售於大華酒店及中心之50%權益予一名獨立

第三方，總代價為435,000,000港元，而該交易已於二零零四年七月三十一日完成。該兩項出售令資產負債表中減除銀行債項12億港元，突顯本集團持續改善其財務狀況之決心。此外，此舉亦有助本公司準備所需現金資源，與債權人磋商及落實達致共識之協議。

酒店

酒店業務經過去年同期遭受非典型肺炎之沉重打擊後，於回顧期間取得極強之反彈。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之平均入住率及平均房租分別為80.2%及1,677港元，而去年同期則為45.6%及1,520港元。至於大華酒店，平均入住率及平均房租則分別90.6%及433港元。

同時，本集團於越南之酒店業務表現持續受到禽流感疫症打擊，因為有關疫症導致遊客人數不見增長。幸而本集團之兩間酒店(即位於胡志明市之 Caravelle Hotel (佔26.01%權益) 及 Furama Resort Danang (佔62.625%權益)) 仍為本集團帶來正面貢獻。

豐德麗控股有限公司

豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)截至二零零四年六月三十日止六個月錄得應佔虧損淨額33,000,000港元。東亞衛視有限公司(「東亞衛視」)能進一步將虧損收窄，加上寰亞控股有限公司(豐德麗擁有49.77%之聯營公司)帶來正面貢獻，成績實在令人鼓舞。然而，本集團因就富麗華酒店企業有限公司暫停繳付欠豐德麗約1,500,000,000港元債項之利息而持續非正式暫停還款，對後者之盈利造成不利影響。

前景

本集團對於短期至中期本土經濟前景充滿希望。目前環境繼續受中國因素及通貨膨脹與就業之間平衡得以改善所支持。至於中國因素，除因更緊密經貿安排帶來之獨有優勢以及中國旅客人數激增外，中國正面的投資前景及亦將資金帶入香港，而香港將無疑成為中國企業最理想之集資平台。與此同時，樓市復甦導致對土地供應出現大量需求，應可明顯紓緩香港政府之財赤問題。

本集團將於二零零四年／二零零五年出售之項目詳情如下：

| 地點 | 種類 | 集團權益 | 應佔總樓面面積(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26號 Kimberley 26 | 服務式住宅單位 商業 | 50% | 41,570 15,238 |
| | | | 56,808 |

在物業投資方面，由於極可能出現供不應求之現象，本集團相信在未來數月租金將可錄得進一步升幅。因此，本集團之主要投資物業在租金方面將有改善。AIG Tower(本集團保留其10%權益)預期於二零零五年底落成後，將會為本集團帶來新租金收入，本集團之租金收入則可望進一步改善。

整體酒店業之前景持續樂觀，入住率及房租均可望取得合理升幅。香港麗嘉酒店應可受惠於此轉變，儘管三星級酒店之競爭依然劇烈，大華酒店亦應可有更佳表現。同時，本集團將大力推廣及擴充 Furama Hotel and Resorts International Limited 之業務，其「Furama」品牌加上能幹之管理團隊，定可為其在亞洲爭取更多酒店及服務式公寓管理合約，特別是集中於香港及中國。

本集團對於豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之前景表示樂觀。在編寫本公佈時，寰亞控股有限公司集團(「寰亞控股」)已成功爭取在新加坡證券交易所 SGX-SESDAQ 上市，售股建議之市值約280,000,000港元。於該次集資後，豐德麗於寰亞控股之持股量將攤薄至約37.3%。此舉反映豐德麗有能力將寰亞控股轉化為創造利潤之實體，在電影製作及分銷行業之發展均舉足輕重。展望未來，基於消費者信心改善，加上實行更緊密經貿安排將放寬對有關本地製作電影之配額，寰亞控股之前景樂觀。同時，全資附屬公司東亞娛樂有限公司將繼續積極製作演唱會；於二零零四年下半年，已透過參與多個本地第一線藝人(如劉德華、鄭秀文及許冠傑)之演唱會而賺得利潤。

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。最後，豐德麗聯同東亞衛視正積極評估東亞衛視電視城以外之發展計劃，務求採納之計劃可有效地藉著澳門經濟不斷轉型而得益。本集團深信，以上變動將會通過審批並獲准推行，從而為本集團(作為豐德麗之最大股東)帶來重大利益。

集團重組

本集團自二零零二年底以來一直與全部債權人進行磋商，務求在切實可行之情況下盡快達成共識債務重組協議。上述事宜從二零零四年初已開始取得重大進展，而本集團於二零零四年六月二十八日就欠豐德麗及可換股債券持有人與可交換債券持有人(統稱「債券持有人」)之債項總額分別與豐德麗訂立償付協議及與非正式委員會(代表可換股債券可及可交換債券之持有人)原則上達成協議。所建議之清償事項之主要條款包括以下各項：

就豐德麗而言：

償還現金20,000,000港元

新造五年計息有期貸款225,000,000港元，及

5,200,000,000股麗新發展新股份

就債券持有人而言：

償還現金約300,000,000港元

發行價值為266,000,000港元於二零零五年十二月三十一日到期零息之有抵押「A」股債券，及

約3,800,000,000股麗新發展新股份(連帶兩項認沽權證已由林建岳先生授予債券持有人)。

繼重組完成後，豐德麗將成為本集團之最大股東，擁有約40.8%權益。同時，「A」股債券將（其中包括）透過及經由出售本集團三項物業權益而作抵押及償還，該三項物業權益為 Caravelle Hotel (26.01%)、Furama Resort Danang (62.625%) 及漾日居餘下單位 (10%)。

獲提呈之清償計劃已經由可換股債券持有人及可交換債券持有人於二零零四年十月六日正式通過，而豐德麗及本集團之獨立股東亦已於二零零四年十月十三日批准該計劃。該計劃預期最遲於二零零四年底完成。

成功落實此項重組誠然為本集團揭開新一頁。欠豐德麗及債券持有人約3,700,000,000港元之債項將撇銷，此舉使本集團保留若干核心業務，包括長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗嘉酒店。

本公司謹此提醒股東於完成後將會出現一次性之備考會計虧損約1,704,000,000港元（可能有所更改），主要來自增設清償溢價以促使按面值（0.50港元）向債權人發行股份，但該項虧損將透過發行新股擴大股本基礎以抵銷債項而被吸納，而本集團將因擁有備考資產淨值（估計為2,273,000,000港元或每股0.18港元）而重拾正數資產淨值。（有關上述事項之其他詳情，請參閱本集團於二零零四年九月十五日向股東刊發之通函之附錄二。）

流動資金及財政資源

於二零零四年七月三十一日，本集團之未償還貸款約為5,965,000,000港元（二零零三年：7,625,000,000港元），包括(i)有抵押銀行貸款及其他貸款約2,292,000,000港元；(ii)貸款融資項下之應計貸款償還溢價約32,000,000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116,000,000港元（二零零三年七月三十一日（重列）：418,000,000港元）。未能償還該等債券及豐德麗債務所引發之交互違約，造成本集團所有銀行及其他貸款方面出現技術性違約。該等財務債權人有權向本集團發出通知，宣佈銀行及其他貸款到期及須即時償還，惟直至今日本集團並無收到有關通知。所有主要銀行已表示其有意為本集團繼續提供財務支持，於必要時不斷短期地延續貸款償還日期，直至清償事項有所結果。於二零零四年七月三十一日，所有根據原先償還款項而須於一年內償還之銀行及其他貸款為2,292,000,000港元。本集團現時正與該等財務債權人商議，目的是為本集團之銀行及其他貸款再提供較長期之資金。所有主要銀行債務人已表示有意於清償事項完成後就尚未償還之融資貸款再提供資金。

於二零零四年七月三十一日，若干賬面值約3,198,000,000港元之投資物業、若干賬面值約965,000,000港元之固定資產及約值90,000,000港元之若干銀行結存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，賬面值約3,000,000港元之若干投資物業、賬面值約25,000,000港元之若干固定資產及約8,000,000港元之銀行定期存款，均已抵押予銀行，以支持本公司已作出之若干公司擔保，該擔保乃就銀行授予本集團一間附屬公司及一間聯營公司之若干銀行融資而作出。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。本集團持有之若干聯營公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團若干聯營公司獲批貸款融資額。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集團實益擁有之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超過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。

於二零零四年十月六日舉行之可交換債券持有人(「可交換債券持有人」)大會及可換股債券持有人(「可換股債券持有人」)大會上，可交換債券持有人及可換股債券持有人通過所需決議案，批准清償欠負可交換債券持有人及可換股債券持有人之尚未償還債務(「債券清償事項」)。於二零零四年十月十三日舉行之本公司股東特別大會上，本公司獨立股東通過決議案，批准(其中包括)債券清償事項及完成由本公司、豐德麗、及富麗華酒店企業、貴滙所訂立日期為二零零四年六月二十八日之協議，該協議乃有關清償富麗華酒店企業欠負貴滙約1,500,000,000港元尚未償還之主要債務，債務由本公司作擔保。該協議經日期為二零零四年八月三十一日之補充協議修訂及補充(「豐德麗清償協議」)。此外，豐德麗之獨立股東亦在豐德麗於二零零四年十月十三日舉行之特別股東大會上，通過決議案批准豐德麗清償協議。根據該等決議案，先決條件須於二零零五年一月三十一日前達成或獲得豁免。

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、出售物業之所得款項，以及酒店及餐廳業務之收益。本公司董事認為，憑藉本集團經營業務產生之資金以及將若干現有債務再融資所得之額外資金，本集團將擁有充裕之營運資金。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。現時市場存在共識認為利率將逐步回升，但本集團仍會密切留意市況，並於有需要時使用對沖工具。

僱員及酬金政策

於二零零四年七月三十一日，本集團合共僱有約1,600名僱員(於二零零三年七月三十一日：1,900名)。僱員人數減少主要是因為於年內完成出售香港九龍彌敦道348號大華酒店及大華中心50%權益。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

(i) 未有於結算日在財務報表作出撥備之或然負債如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 就獲授融資向銀行 作出之擔保： | | | | |
| 附屬公司 | — | — | 1,137,829 | 1,988,793 |
| 聯營公司 | 469,088 | 194,772 | 469,088 | 194,772 |
| | <u>469,088</u> | <u>194,772</u> | <u>1,606,917</u> | <u>2,183,565</u> |
| 就發行可交換債券 作出之擔保 | — | — | 621,671 | 621,671 |
| 就發行可換股債券 作出之擔保 | — | — | 906,750 | 906,750 |
| | <u>469,088</u> | <u>194,772</u> | <u>3,135,338</u> | <u>3,711,986</u> |

(ii) 根據本公司與麗豐於一九九七年十一月十二日訂立之若干賠償保證契據，本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其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向麗豐作出賠償保證。本公司作出之稅項賠償保證可用於(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產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙、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。賠償保證契據假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時之稅率及監管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並不包括(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)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之增加；及(iii)數額以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值時所作出重估增值之遞延稅項撥備為限之索償。

麗豐於年內並無應付之土地增值稅，本公司於年內毋須就麗豐應付之所得稅提供賠償保證。

上市規則第13章（「第13章」）

(A) 提供予聯屬公司之財務資助及擔保（第13章第13.16段）

於二零零四年七月三十一日，麗新發展有限公司（「麗新發展」）之已發行股份為3,746,002,320股（「股份」）。根據於緊接二零零四年七月三十一日前五個交易日，股份每日在香港聯合交易所有限公司所報之平均收市價0.1132港元計算，麗新發展之總市值（「總市值」）為424,047,463港元。

為符合第13章第13.16段之規定，有關於二零零四年七月三十一日麗新發展給予下列聯屬公司之財務資助及給予已批出融資額擔保（合共超過總市值之8%）之詳情載列如下：

| 聯屬公司名稱 | 所持股權 百分比 | 財務資助 千港元 (附註a) | 已批 出銀行 融資額 之擔保 千港元 | 合計 千港元 | 附註 |
|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------------------|------------------|---------|
| Barnwood Limited | 50 | 902 | — | 902 | (c) |
| Bushell Limited | 50 | — | 215,000 | 215,000 | (b) |
| 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 | 461,470 | — | 461,470 | (f) |
| JDL International Limited | 50 | 1,574 | — | 1,574 | (c) |
| 基福企業有限公司 | 50 | 52,826 | 52,000 | 104,826 | (b)、(g) |
| 大華旅業有限公司及 大華中心有限公司 | 50 | — | 250,000 | 250,000 | (j) |
| 名達置業有限公司 | 40 | 630 | — | 630 | (g) |
| Modern Focus Limited | 50 | 7,589 | — | 7,589 | (g) |
| Naples Investments Limited | 50 | 107,830 | — | 107,830 | (h) |
| Orwell Investments Pte Ltd | 50 | 47,336 | — | 47,336 | (i) |
| Rich Vision Limited | 50 | 12,374 | — | 12,374 | (c) |
| | | <u>750,405</u> | <u>517,000</u> | <u>1,267,405</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 Bushell Limited 及基福企業有限公司之實益股權比例而提供予銀行，作為批授予香港物業發展項目貸款融資之擔保。

- (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，該等墊款乃提供予其進行貸款業務。
- (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 Kimberley 26 項目（前稱 Furama Court 項目）之物業發展項目提供資金。
- (g) 該等墊款為此等公司提供予香港物業發展項目之資金。
- (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 Ltd，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。
- (j) 本公司向一間銀行提供擔保，以為該銀行向大華旅業有限公司及大華中心有限公司（即分別為同時位於香港九龍之大華酒店及大華中心之擁有人）（作為聯合借款人）批出高達500,000,000港元之銀行融資之50%及按本集團於該等借款下之實益持股量比例作出擔保。

(B) 向聯屬公司作出之財務資助及給予之擔保（第13章第13.22段）

為符合第13章第13.22段之規定，聯屬公司於二零零四年七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 | 943,365 |
| 投資物業 | 252,000 |
| 電影版權 | 192,142 |
| 發展中物業 | 1,098,632 |
| 聯營公司權益 | 141,030 |
| 一間有關連公司之欠款 | 1,500,040 |
| 共同控制實體權益 | 1,706 |
| 長期投資 | 1,885 |
| 流動負債淨額 | (308,813) |
| | <hr/> |
| 資產總值減流動負債 | 3,821,987 |
| | <hr/> |
| 長期貸款 | (817,782) |
| 欠一家有關連公司款項 | (13,023) |
| 已收租務按金 | (3,898) |
| 應付地價 | (495) |
| 遞延稅項 | (15,288) |
| 遞延收入 | (39,191) |
| 欠股東款項 | (1,767,979) |
| | <hr/> |

(2,657,656)

1,164,331

| | |
|----------|-------------|
| 股本及儲備 | |
| 已發行股本 | 343,874 |
| 股份溢價賬 | 2,888,269 |
| 繳入盈餘 | 891,289 |
| 固定資產重估儲備 | 691,118 |
| 滙兌波動儲備 | 17,592 |
| 累積虧損 | (3,668,007) |

1,164,135

| | |
|--------|-----|
| 少數股東權益 | 196 |
|--------|-----|

1,164,331

(C) 墊支予實體 (第13章第13.13段)

為符合第13章第13.13段之規定，有關麗新發展於二零零四年七月三十一日給予下列實體之墊款 (個別超過總市值之8%) 之詳情載列如下：

| 實體名稱 | 所持股權 百分比 | 財務資助 千港元 (附註a) | 已批 出銀行 融資額 之擔保 千港元 (附註b) | 合計 千港元 | 附註 |
|---------------------------------------|-------------|----------------------|---|-----------|-----|
| Hillfield Trading Limited | 50 | 461,470 | — | 461,470 | (c) |
| 基福企業有限公司 | 50 | 52,826 | 52,000 | 104,826 | (d) |
| 大華旅業有限公司及 大華中心有限公司 | 50 | — | 250,000 | 250,000 | (g) |
| Naples Investments Limited | 50 | 107,830 | — | 107,830 | (e) |
| Orwell Investments Pte Ltd | 50 | 47,336 | — | 47,336 | (f) |
| Union Charm Development Limited | 10 | 145,361 | — | 145,361 | (d) |
| Bayshore Development Group Limited | 10 | 345,981 | — | 345,981 | (d) |

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) 提供予銀行之擔保乃為批授予香港物業發展項目貸款融資之擔保。
- (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 Kimberley 26 項目（前稱 Furama Court 項目）之物業發展提供資金。
- (d) 該等墊款為此等公司提供予香港物業發展項目之資金。
- (e) 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。
- (f) 該筆墊款乃提供予 Orwell Investments Pte Ltd，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。
- (g) 本公司向一間銀行提供擔保，以為一間銀行向大華旅業有限公司及大華中心有限公司（即分別為同時位於香港九龍之大華酒店及大華中心之擁有人）（作為聯合借款人）批出高達500,000,000港元之銀行融資之50%及按本集團於該等借款下之實益持股量比例作出擔保。

末期普通股息

董事會建議不派發截至二零零四年七月三十一日止年度之末期普通股息（二零零三年：無）。

股東週年大會

本公司謹定於二零零四年十二月二十九日（星期三）舉行股東週年大會。股東週年大會之通告，連同本公司二零零三至二零零四年年度之年報將於適當時候寄發予各股東。

於聯交所網站刊發資料

載有根據聯交所於二零零四年一月三十日公佈之過渡性安排所適用之聯交所上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段（包括首尾兩段）規定之所有資料之本公司年報，將於二零零四年十一月二十九日或之前呈交予聯交所以刊登於聯交所網站。

承董事會命
主席兼總裁
林建岳

香港，二零零四年十一月十二日

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；而獨立非執行董事為鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生。

請同時參閱本公佈於（香港經濟日報）刊登的內容。