



主席兼總裁 林建岳

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。

主席報告書

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廣場一期之貢獻所致。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廣場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。

主席報告書

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	住宅	50%	38,010
翠逸豪園(第二期)			<u> </u>
九龍尖沙咀			
金巴利道26號	服務式住宅單位	50%	41,570
Kimberley 26	商業		15,238
			<u> </u>
			56,808
			<u> </u>

在物業投資方面，由於極可能出現供不應求之現象，本集團相信在未来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。在編寫本報告時，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



香港麗嘉酒店 ▶



銅鑼灣廣場第二期 ▼



澳門東亞衛視影城 ▶
(構想圖)



▲ 尖沙咀 Kimberley 26

◀ 長沙灣廣場



大華酒店 ▶



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

新造五年計息有抵押有期貸款225,000,000港元，及

5,200,000,000股麗新發展新股份

主席報告書

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（估計為約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

主席報告書

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或之前達成或獲得豁免。

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。

主席報告書

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35。

總結

本人謹藉此機會向本公司各股東對本集團忠誠不懈的支持致以謝意。同時，本人亦對各董事會同寅及本集團全體員工所付出的心血和努力，深表謝忱。

主席兼總裁

林建岳

香港

二零零四年十一月十二日