



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)

截至二零零五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」)截至二零零五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

截至二零零五年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
營業額	3	396,134	1,709,416
銷售成本		(151,610)	(1,748,241)
毛利／(虧損)		244,524	(38,825)
其他收益		2,891	8,109
行政開支		(128,900)	(145,576)
出售投資物業時解除之負商譽		—	149,983
長期投資之減值撥回		105,979	42,542
其他經營開支		(1,693)	(2,502)
經營業務溢利	4	222,801	13,731
融資成本	5	(52,582)	(157,116)
債券清償事項及豐德麗 債項清償事項之虧損	1(b)	(1,483,527)	—
債券持有人或然負債撥備	10	(74,418)	—
註銷應付債券款項收益	10	28,135	—
分佔聯營公司之溢利及虧損		139,111	(17,673)
聯營公司之減值撥回／(撥備)		(1,031)	12,385

除稅前虧損		(1,221,511)	(148,673)
稅項	6	(12,512)	(7,060)
未計少數股東權益前虧損		(1,234,023)	(155,733)
少數股東權益		(21,946)	(11,387)
股東應佔日常業務虧損淨額		<u>(1,255,969)</u>	<u>(167,120)</u>
每股虧損	7		
基本		<u>0.19港元</u>	<u>0.04港元</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

二零零五年一月三十一日

		二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
固定資產		1,342,545	1,351,063
投資物業		3,425,400	3,207,980
發展中物業		1,443	1,424
商譽		7,439	8,583
聯營公司權益	8	1,007,417	1,153,326
長期投資		359,542	280,963
已抵押銀行結餘		41,202	—
		<u>6,184,988</u>	<u>6,003,339</u>
流動資產			
短期投資		6,472	6,506
待售落成物業		—	1,430
存貨		7,208	6,995
應收賬款及按金	9	132,545	123,717
已抵押銀行結餘		8,002	97,657
現金及現金等值項目		502,713	530,446
		<u>656,940</u>	<u>766,751</u>

流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	9	235,051	453,749
應付稅項		3,541	11,668
付息銀行貸款及其他借貸		92,161	2,291,733
償還貸款溢價撥備		12,031	32,396
應付債券款項	10	281,376	621,671
債券贖回溢價撥備		—	612,390
應付可換股債券款項		—	906,750
欠一間聯營公司款項		—	1,500,040
		<u>624,160</u>	<u>6,430,397</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>32,780</u>	<u>(5,663,646)</u>
資產總值減流動負債		6,217,768	339,693
非流動負債			
付息銀行貸款及其他借貸		(2,365,072)	—
償還貸款溢價撥備		(22,344)	—
遞延稅項		(40,850)	(34,149)
已收長期租賃按金		(34,248)	(29,122)
		<u>(2,462,514)</u>	<u>(63,271)</u>
		<u>3,755,254</u>	<u>276,422</u>
資本及儲備			
已發行股本		6,373,021	1,873,001
儲備		(3,027,620)	(1,989,112)
		<u>3,345,401</u>	<u>(116,111)</u>
少數股東權益		409,853	392,533
		<u>3,755,254</u>	<u>276,422</u>

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零五年一月三十一日止六個月

	截至二零零五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
於二零零四年七月三十一日及 二零零四年八月一日(經審核)	1,873,001	5,858,164*	1,737,809*	1,200,000*	47,619*	(10,832,704)*	(116,111)
重估投資物業盈餘	—	—	217,269	—	—	—	217,269
匯兌調整：							
附屬公司	—	—	—	—	182	—	182
聯營公司	—	—	—	—	10	—	10
未於損益賬確認之收益淨額	—	—	217,269	—	192	—	217,461
完成債券清償事項及豐德麗債項清償 事項時發行股份(附註1(b))	4,500,020	—	—	—	—	—	4,500,020
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	(1,255,969)	(1,255,969)
於二零零五年一月三十一日 (未經審核)	<u>6,373,021</u>	<u>5,858,164*</u>	<u>1,955,078*</u>	<u>1,200,000*</u>	<u>47,811*</u>	<u>(12,088,673)*</u>	<u>3,345,401</u>

* 該等儲備賬目包括簡明綜合資產負債表中3,027,620,000港元借方結餘淨額(於二零零四年七月三十一日：1,989,112,000港元)之綜合儲備。

	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)	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)
匯兌調整：							
附屬公司	—	—	—	—	897	—	897
聯營公司	—	—	—	—	21	—	21
未於損益賬確認之收益/(虧損)淨額	—	—	(6,635)	—	918	—	(5,717)
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)
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	(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>

簡明綜合財政報告附註

1. 呈報基準及公司最新消息

- (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) 去年，本集團原則上與為數115,000,000美元之可交換已擔保債券（「可交換債券」）之持有人（「可交換債券持有人」）以及為數150,000,000美元之可換股已擔保債券（「可換股債券」）之持有人（「可換股債券持有人」）（統稱「債券持有人」）之非正式委員會（「非正式委員會」）有關清償本集團欠債券持有人之可交換債券及可換股債券（「債券清償事項」）達成協議。於二零零四年六月二十八日，本公司亦已與本集團之聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）就建議清償應付豐德麗之全資附屬公司貴滙企業有限公司（「貴滙」）一筆為數1,500,000,000港元之款項（「該債項」）訂立清償協議（「豐德麗債項清償事項」）。

於二零零五年十月六日，債券持有人通過所需決議案以正式批准由非正式委員會與本公司所協定之條款。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上通過之決議案，豐德麗之獨立股東已批准豐德麗債項清償事項。同日，根據本公司舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司之獨立股東已正式批准債券清償事項及豐德麗債項清償事項（統稱「該等清償事項」）。

於二零零四年十二月七日，所有先決條件經已達成，而該等清償事項已於該日完成。該等清償事項之主要條款已於本公司上一份年報中披露。

於債券清償事項完成後，本集團已清償其欠債券持有人之債項，包括尚未償還本金額、未償還應計利息及贖回溢價合共2,279,000,000港元，以及已協定清償溢價257,000,000港元。欠債券持有人之款項總額按以下方式清償：

- (i) 於二零零四年十月十八日或前後向債券持有人以現金償還約38,000,000美元（相當於約300,000,000港元）；
- (ii) 由本公司全資附屬公司 Lai Sun International Finance (2004A) Limited 發行價值為266,058,100港元於二零零五年到期之零息票據已擔保已抵押A系債券（「A系債券」）；
- (iii) 由本公司全資附屬公司 Lai Sun International Finance (2004B) 發行價值為70,059,100港元於二零零五年到期之零息票據已擔保已抵押B系債券（「B系債券」）；及
- (iv) 3,800,040,000股本公司普通股，每股作價0.50港元。

於豐德麗債項清償事項完成後，本集團已清償該債項之本金額1,500,000,000港元，以及已協定清償溢價約1,345,000,000港元。欠豐德麗之款項總額按以下方式清償：

- (i) 於二零零四年十月十八日向豐德麗集團以現金償還20,000,000港元；
- (ii) 由本公司全資附屬公司富麗華酒店企業有限公司欠貴滙本金額為225,000,000港元之5年期已抵押附息有期貸款；及
- (iii) 5,200,000,000股本公司普通股，每股作價0.50港元。

本集團因該等清償事項產生虧損1,484,000,000港元，包括(i)債券清償事項下之已協定溢價257,000,000港元及(ii)豐德麗債項清償事項下之已協定溢價1,345,000,000港元，此筆款項因撥回該債項之應計逾期利息119,000,000港元而抵銷部分款項，因為該筆逾期利息先前因豐德麗於該等清償事項完成後豁免收取。

於該等清償事項完成後，本集團由錄得資產虧絀轉為資產淨額。於二零零五年一月三十一日，本集團錄得之綜合資產淨額為3,345,000,000港元（於二零零四年七月三十一日：綜合資產虧絀116,000,000港元）。本集團於二零零四年七月三十一日錄得流動負債淨額5,664,000,000港元，及至於二零零五年一月三十一日錄得流動資產淨額33,000,000港元。

繼該等清償事項完成後，本集團亦已得以將所有主要銀行及其他借貸在必要時再融資至中期及長期有期貨款。

2. 會計政策

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

編製該等中期財政報告所採用之會計政策及呈報基準與截至二零零四年七月三十一日止年度經審核財政報告所用者相同。

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）：

	截至二零零五年一月三十一日止六個月（未經審核）					綜合 千港元
	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	
分類收益：						
向外客戶之銷售	3,626	122,090	259,257	11,161	—	396,134
分類業務間之銷售	—	3,963	—	11,126	(15,089)	—
其他收入	—	476	590	6	—	1,072
	<u>3,626</u>	<u>126,529</u>	<u>259,847</u>	<u>22,293</u>	<u>(15,089)</u>	<u>397,206</u>
總計	<u>3,626</u>	<u>126,529</u>	<u>259,847</u>	<u>22,293</u>	<u>(15,089)</u>	<u>397,206</u>
分類業績	<u>1,759</u>	<u>92,574</u>	<u>65,472</u>	<u>7,405</u>	<u>—</u>	<u>167,210</u>
利息收入及未分配收益						1,819
長期投資減值撥回						105,979
未分配開支						(52,207)
經營業務溢利						<u>222,801</u>

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>

(b) 地區分類

下表列載本集團按地區分類之收益：

	截至二零零五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	289,389	106,745	396,134
其他收益	645	427	1,072
總計	<u>290,034</u>	<u>107,172</u>	<u>397,206</u>
	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>

4. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至下列日期止六個月	
	二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
折舊	13,510	15,593
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	1,144	572
短期投資之未變現虧損	34	263
出售固定資產之虧損	272	72
股息收入	(671)	(100)
	<u>13,510</u>	<u>281,312</u>

5. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 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貸款及其他借貸之利息	38,664	68,127
欠貴滙款項之利息	1,526	30,233
應付債券款項之利息	—	17,617
應付可換股債券款項之利息	—	25,199
	<u>38,664</u>	<u>141,176</u>
利息支出總額	40,190	141,176
其他融資成本：		
償還貸款溢價撥備	1,979	3,542
銀行費用及再融資支出	10,413	12,398
	<u>10,413</u>	<u>12,398</u>
	<u>52,582</u>	<u>157,116</u>

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% (二零零四年：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	
	二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
本公司及附屬公司		
本期稅項：		
香港	3,398	14,325
遞延稅項	6,701	(8,584)
	<u>10,099</u>	<u>5,741</u>
分佔聯營公司之稅項：		
香港	2,413	1,319
	<u>2,413</u>	<u>1,319</u>
本期間稅項支出	<u>12,512</u>	<u>7,060</u>

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1,255,969,000港元 (二零零四年：167,120,000港元)，以及期內已發行普通股加權平均數6,485,145,000股 (二零零四年：3,746,002,000股) 計算。

由於本集團在本期間及以往期間並無存在任何攤薄事件，故並無披露此等期間之每股攤薄虧損。

8. 聯營公司權益

於二零零五年一月三十一日本集團之聯營公司權益，包括本集團應佔豐德麗及其附屬公司 (「豐德麗集團」) 之資產淨額為779,048,000港元。

於二零零四年十二月三十一日，豐德麗集團之綜合流動負債淨額為207,000,000港元 (二零零三年：172,000,000港元)，綜合累計虧損為2,284,000,000港元 (二零零三年：2,336,000,000港元) 及綜合資產淨額為1,831,000,000港元 (二零零三年：1,779,000,000港元)。

流動負債淨額207,000,000港元包括銀行貸款21,000,000港元、董事貸款10,000,000港元及其他貸款150,000,000港元 (統稱「財務債權人」)。所有該等貸款將於結算日起未來12個月內到期。

為改善豐德麗集團之營運資金狀況、盈利能力及業務狀況，豐德麗集團已採納並繼續實施以下措施：

- 豐德麗集團繼續向其財務債權人尋求持續支持，並物色不同融資資源之商機以鞏固本集團之營運資金狀況；及
- 豐德麗集團繼續實行措施以收緊多項一般及行政開支之成本控制，並達致有利可圖及正數現金流量之業務。

豐德麗董事相信，豐德麗集團將成功獲得其財務債權人之支持及物色不同融資來源之商機，並透過收緊成本控制及達致有利可圖及正數現金流量之業務，從而成功改善現金流量。據此，豐德麗董事認為，豐德麗集團將有足夠營運資金，為可見未來之業務提供資金。因此，豐德麗董事對以持續經營基準編製財政報告感到滿意。

倘該持續經營基準並不合適，則須分別作出調整，將資產之價值重列為可收回金額、為可能產生之任何其他負債作出撥備，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。豐德麗之核數師認為，豐德麗集團之財政報告已就持續經營基準作出適用披露，故彼等就此並無保留意見。

於二零零四年十二月三十一日，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190,570,000港元（二零零三年：197,541,000港元），另外兩套有效期為10.5年之電影之電視版權（「2套電視版權」）賬面值總額為114,000港元（二零零三年：114,000港元）。豐德麗董事已於二零零四年十二月三十一日聘請一名獨立電影發行商天星娛樂發行有限公司（「估值人」）對127套電影版權進行估值（「估值」）。考慮到估值顯示127套電影版權於二零零四年十二月三十一日之公允價值超出豐德麗集團財政報告所載其賬面值，以及目前市況，豐德麗董事認為本集團之電影版權於二零零四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二零零四年十二月三十一日止年度之財政報告就電影版權之賬面值之範圍限制發表有保留意見。在核數師報告中，彼等已聲明，彼等未能取得足夠可靠資料以進行香港會計師公會所發出之核數準則第520號「Using the Work of an Expert」（「核數準則第520號」）所規定之審核程序，使彼等能信納(i)估值人之能力及客觀性；及(ii)估值人對127套電影版權所作之工作範圍之足夠性。因此，彼等未能進行足夠之審核程序，以評核該等電影版權於二零零四年十二月三十一日之賬面值。截至二零零四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6,971,000港元。彼等亦未能取得足夠可靠資料，或進行其他審核程序，使彼等能信納該攤銷開支數目計算基準之適當性。

9. 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現時市況對不同業務經營採用不同信貸政策。銷售物業之應收銷售所得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租賃協議條款一般提前支付。酒店及餐廳費用主要以現金支付，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。

本集團於二零零五年一月三十一日及二零零四年七月三十一日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款：		
少於30天	30,093	24,037
31至60天	4,101	3,468
61至90天	1,731	1,156
90天以上	6,849	6,154
	<hr/>	<hr/>
	42,774	34,815
其他應收賬款及按金	89,771	88,902
	<hr/>	<hr/>
	132,545	123,717
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 本集團於二零零五年一月三十一日及二零零四年七月三十一日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
少於30天	12,510	12,768
31至60天	3,522	2,179
61至90天	263	301
90天以上	504	714
	<u>16,799</u>	<u>15,962</u>
其他應付賬款、已收按金及應計費用	218,252	437,787
	<u>235,051</u>	<u>453,749</u>

10. 應付債券款項

	附註	二零零五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
A系債券	(i)	239,452	—
B系債券	(ii)	41,924	—
可交換債券		—	621,671
		<u>281,376</u>	<u>621,671</u>

附註：

- (i) 誠如簡明綜合財政報告附註1所披露，已根據債券清償事項向債券持有人發行266,058,100港元A系債券。A系債券為不計息及須於二零零五年十二月三十一日或之前償還。A系債券由(其中包括)以下各項作抵押：(i)以本集團於越南胡志明市之 Caravelle Hotel 之全部26.01%權益作抵押；(ii)以本集團位於越南之 Furama Resort 之全部62.625%權益作抵押；及(iii)以本集團於香港漾日居之全部10%權益作抵押(合稱為「三項已計劃銷售權益」)。

本公司致力於二零零五年十二月三十一日之前以有秩序及迅速之方式出售三項已計劃銷售權益，為償還A系債券籌集資金。倘出售三項已計劃銷售權益之所得款項總額超過A系債券之本金額，則多出之款項將由A系債券持有人與本集團按70：30之比例攤分。已就該等估計多出款項74,418,000港元(按三項已計劃銷售權益之估計可變現價值計算)為可分派予A系債券持有人之或然款項於本公司截至二零零五年一月三十一日止六個月之簡明綜合財政報告中作出撥備。

於二零零五年一月十四日，本集團已於三項已計劃銷售權益所得之資金向A系債券持有人償還A系債券部份本金額26,605,810港元。

- (ii) 誠如簡明綜合財政報告附註1所披露，已根據債券清償事項向債券持有人發行70,059,100港元B系債券。倘本公司董事兼主要股東林建岳先生未能於給予債券持有人之認沽權獲行使時按每股股份0.03港元之價格購入全部或任何2,799,440,000股股份（「認沽股份」），則本集團有責任償還B系債券。本集團償還B系債券之債務乃按比例於認沽股份總數中扣減(i)債券持有人於二零零五年十二月三十一日前已轉讓之認沽股份數目；或(ii)林建岳先生根據其認沽權購入之認沽股份數目；或(iii)於認沽期權窗口於二零零五年十一月一日開始至於二零零五年十一月三十日結束期間並無沽予林建岳先生之認沽股份數目後計算。進行所有扣減後，本集團有責任償還B系債券剩餘金額，有關金額之計算方法為將沽予林建岳先生之認沽股份（惟林先生並無購入有關股份）總數乘以0.03港元再乘以約83%。

於二零零四年十二月七日至二零零五年一月三十一日期間，債券持有人已轉讓1,124,217,000股認沽股份，因此本集團就B系債券之債務已減少28,135,000港元。該款項已計入本公司本期間之綜合損益賬。

11. 結算日後事項

於二零零五年四月八日，富麗華酒店企業有限公司及 Transformation International Limited（統稱「賣家」，兩者均為本公司之全資附屬公司）與一名獨立第三者（「買家」）訂立買賣協議。根據此份買賣協議，賣家同意出售及買家同意購買賣家於 Furama International Hoteliers Limited 之全部權益，現金代價為16,800,000美元（約131,000,000港元）。Furama International Hoteliers Limited 擁有 Best City Finance Limited 及 Indochina Beach Hotel Limited 各自之83.5%權益。Best City Finance Limited 為向 Indochina Beach Hotel Joint Venture Limited 提供金融服務之公司。Indochina Beach Hotel Limited 持有 Indochina Beach Hotel Joint Venture Limited 資本貢獻之75%權益，而 Indochina Beach Hotel Joint Venture Limited 則擁有及經營位於越南峴港市之 Furama Resort。整筆代價（扣除相關開支後）將用於償還部分A系債券。該宗交易已訂於二零零五年七月八日完成。有關交易詳情請參閱於二零零五年四月十五日之公佈。

中期普通股股息

董事會不建議派發截至二零零五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

本集團截至二零零五年一月三十一日止六個月錄得應佔虧損淨額1,256,000,000港元。然而，此項虧損主要由於創設清償溢價以便按面值0.50港元發行股份（作為與債權人訂立之清償協議一部分）而產生之一次性會計虧損約1,484,000,000港元所致。撇除此項虧損，本集團實際上在經營層面上錄得純利約228,000,000港元，在很大程度上可歸因於發展項目帶來盈利貢獻、撥回發展中物業之減值以及財務費用減少。隨著企業重組成功落實，其結果可反映本集團目前之財政狀況已重上穩健水平。

於回顧期內，本港經濟持續呈現復甦，物業市場回復生機，加上中港兩地投資氣氛持續向好，令整個市場洋溢生氣。再者，美元持續疲弱，直至最近才停止貶值，亦令長期飽受資產減值困擾的香港間接受惠。結果，本集團之主要業務界別酒店及物業市場均繼續有理想表現。豪華住宅界別前景秀麗，而辦公室及零售租賃業務亦見重回理想水平。

繼於上一個財政年度出售麗新元朗中心、銅鑼灣廣場一期及大華中心一半權益後，本集團之租金收入基礎一直備受拖累。儘管如此，租金向上調整剛好抵銷了有關影響，所錄得之總租金收入僅較去年同期下跌約12%，平均租用率仍保持於95%之高水平。在物業發展界別，本集團於回顧期內成功售出其佔一半權益之 Kimberley 26全部住宅部分，確認溢利約78,000,000港元。與此同時，本集團佔10%權益之漾日居 Tower V(連同其他座數之剩餘單位)之銷售情況亦相當不俗。本集團仍佔一半權益之翠逸豪園第二期將於稍後推出市場。我們滿有信心，此項目勢必深受買家歡迎。最後，本集團佔10%權益之 AIG Tower 發展項目進展亦理想，預期可於二零零五年底竣工。

本集團之酒店業務表現理想，與持續蓬勃之旅遊業步伐一致。有見於本集團分別佔26%及63%權益位於越南之酒店 Caravelle Hotel 及 Furama Resort 不斷為本集團帶來貢獻，且已分別儕身亞洲區內頂級商務酒店及渡假酒店之列，令人鼓舞。同時，由於本集團分別佔65%及50%權益之香港麗嘉酒店及大華酒店之平均入住率達86%及93%，而此數字正穩定上升，本集團錄得極具代表性之收益貢獻。然而，我們在此謹請股東垂注，作為清償協議一部分，本集團已答允於二零零五年十二月三十一日或之前代表債券持有人出售該兩座位於越南之酒店。因此，來自酒店業務之收入在可見將來將會有所減少。

豐德麗已公佈截至二零零四年十二月三十一日止年度之純利為52,000,000港元(二零零三年：虧損93,000,000港元)。此項溢利主要由於確認因清償本公司欠豐德麗1,500,000,000港元之債項所產生之溢價約96,000,000港元所致。

前景

香港迪士尼主題公園及渡假設施即將開幕，極有可能為就業、消費及旅遊三方面帶來中期刺激作用，在此前提下，香港經濟已明顯呈現復甦跡象。然而，利率上升將可能成為今年經濟的關鍵所在，並在某種情況下對投資之熱情構成溫和之負面影響。經過對上兩年出現大幅升值後，房地產市場將穩定在現今價格水平，此舉起了平衡作用。受惠於租金大幅度調整，以及新項目之進一步貢獻，本集團在不斷轉變之趨勢下將繼續審慎地制定其物業發展策略。

全球旅客量明顯復甦，應可繼續令本集團之酒店業務暢旺。本集團在策略上將繼續投放大量資源，透過 Furama Hotels and Resorts International Limited(「FHRI」)在香港及亞洲其他地區繼續物色酒店管理業務之商機。FHRI 尤其在管理三、四星級酒店方面(即本集團預期在未來數年將有快速增長之一環)一直擁有優良往績記錄。

豐德麗旗下之多媒體業務已蓄勢待發，而不同營運單位已分別達到相當規模，足以在業務上跨出另一大步。本集團佔37%權益之寰亞控股為其中一個例子。該公司經過兩年來積極整頓業務後，已成功分拆上市，並於二零零四年十一月於新加坡證券交易所之交易及自動報價系統(SGX-SESDAQ)掛牌。在其他方面，抱著採納計劃以充份把握日益增長之澳門經濟之目標，豐德麗為東亞衛視電視城積極開拓其他不同發展方案。東亞衛視電視城其餘地盤其中一個可能進行之發展計劃，可能涉及興建兩間酒店及電視城。倘此方案獲得澳門政府接納及批准，預期在東亞衛視之投資成份及比重將有重大變動。

集團重組

我們欣然向各股東匯報，與所有債權人訂立之債務清償計劃已於二零零四年十二月七日完成。由於該項重組計劃基本上已撤銷約為3,700,000,000港元之債項，本集團可在未來重新鞏固其財政狀況。在此前提下，成功完成重組計劃令本集團踏上另一個里程碑。

於二零零五年十二月三十一日到期為數266,000,000港元之A系債券之債務有待本集團償還，此項債務透過出售三項物業償還，即於 Caravelle Hotel 之26.01%權益、Furama Resort 之62.625%權益及漾日居之10%權益。本集團經已自願償還相等於A系債券之10% (即26,600,000港元) 之款項，並與一名獨立第三者以總代價16,800,000美元 (約131,000,000港元) 出售 Furama Resort 而簽訂買賣協議。我們有把握將可從容、適時地償還上述欠款。

我們亦謹此向各股東呈報一項結算日後事項以作參考：作為清償協議一部分，林建岳先生向債券持有人授出之首批股份認沽權 (以每股0.07港元認沽1,000,000,000股股份) 已於二零零五年三月失效，並無任何期權獲行使。至於第二批股份認沽權 (以每股0.03港元認沽2,800,000,000股股份)，將於二零零五年十一月一日至十一月三十日間接納認沽，於二零零五年三月底，約45%之股東已放棄彼等之認沽權。

根據上市規則第13章 (「第13章」) 作出之披露事宜

(A) 向聯屬公司提供之財務資助及擔保 (第13章13.22段)

於二零零五年一月三十一日，本公司已發行12,746,042,320股股份 (「股份」)。根據股份緊接二零零五年一月三十一日前5個交易日於香港聯合交易所有限公司每日報價表所報之平均收市價0.1304港元計算，本公司之總市值 (「總市值」) 為1,662,083,919港元。

於二零零五年一月三十一日，向就授予該等聯屬公司之融資提供之財務資助及擔保總額已超過本公司總市值之8%。為遵守第13章13.22段之規定，該等聯屬公司於二零零五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	947,982
投資物業	252,000
電影版權	190,684
發展中物業	473,497
聯營公司權益	1,733,942
共同控制實體權益	1,125
流動資產淨額	64,447
	<hr/>
資產總值減流動負債	3,663,677
長期借貸	(496,994)
欠關連公司款項	(13,339)
應付地價	(485)
遞延稅項	(15,694)
遞延收入	(41,127)
欠股東款項	(1,549,750)
	<hr/>
	1,546,288
	<hr/> <hr/>
資本及儲備	
已發行股本	343,874
股份溢價賬	2,888,269
實繳盈餘	891,289
固定資產重估儲備	691,118
外匯波動儲備	17,433
累計虧損	(3,285,891)
	<hr/>
	1,546,092
少數股東權益	196
	<hr/>
	1,546,288
	<hr/> <hr/>

(B) 墊支予實體 (第13章13.20段)

為遵守第13章13.20段之規定，本公司於二零零五年一月三十一日墊支予下列實體 (個別實體已超過總市值8%) 之詳情載列如下：

實體名稱	所持百分比	墊款本金額 千港元	就批出 銀行融資額 作出之擔保 千港元	總計 千港元	附註
Hillfield Trading Limited	50	399,574	—	399,574	(a)
大華旅業有限公司及 大華中心有限公司	50	—	250,000	250,000	(b)
Bayshore Development Group Limited	10	345,981	—	345,981	(a)

附註：

(a) 所有餘款均為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 本公司向一間銀行作出擔保，以抵押大華旅業有限公司及大華中心有限公司 (兩者均為分別位於香港九龍之大華酒店及大華中心之業主) 作為聯合借款人並按本集團於借款人之實益持股量比例，獲批出高達500,000,000港元之銀行融資額之50%。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零五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二零零五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，並無或曾無遵守於回顧期內曾生效之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膺選連任。

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三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，二零零五年四月十五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳先生、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、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。