



主席連宗正

## 業務回顧

### 業績概覽

本集團於年內之營業額由二零零三年之97,800,000港元上升56%至152,780,000港元。此項增幅主要由於製作娛樂節目及銷售化妝品之收益增加所致，但部分因廣告收入下跌而抵銷。雖然其他收益及其他經營收益增加，行政開支減省，但因市場推廣開支增加及視作出售聯營公司權益之虧損而抵銷，令經營業務出現累計虧損57,330,000港元，較去年67,520,000港元略為改善。

經營業務虧損因收購麗新發展有限公司（「麗新發展」）40.8%權益而產生確認為收入之清償債項溢價95,990,000港元，加上分佔聯營公司麗新發展及寰亞綜藝娛樂集團有限公司之盈虧30,640,000港元而彌補。本集團錄得經審核綜合股東應佔溢利淨額52,370,000港元，較去年之虧損淨額92,710,000港元出現顯著改善。

**業務回顧(續)****業績概覽(續)**

於二零零四年十月十三日本公司舉行之股東特別大會上，本公司股東已批准由本集團與麗新發展訂立之清償協議。麗新發展之全資附屬公司富麗華酒店企業有限公司(「富麗華」)應付本公司之全資附屬公司貴滙企業有限公司(「貴滙企業」)之債項已於二零零四年十二月七日清償，而作為清償欠款一部分，本集團獲配發及發行合共5,200,000,000股麗新發展新普通股。該等麗新發展新普通股按每股面值0.5港元以入賬列作繳足。前述之麗新發展股份佔麗新發展全部已發行普通股股本約40.8%。此外，貴滙企業已收取現金償還款項20,000,000港元，同時亦向富麗華延長225,000,000港元為期五年期之帶息貸款，此項貸款乃按貴滙企業與麗新發展債券持有人以同等地位同享之麗嘉抵押品作抵押。

**東亞衛星電視(「東亞衛視」)業務**

於回顧年內，此項業務錄得虧損31,300,000港元，較去年虧損67,070,000港元大幅改善，此乃由於二零零三年受到固定資產減值撥備21,010,000港元之不利影響所致。收緊成本控制及減少折舊已進一步改善其經營業績。

東亞衛視在等候內地有關當局批出衛星電視落地牌照之餘，將同時繼續實施其經營及業務發展計劃。東亞衛視製作之節目繼續提供予香港電訊盈科有限公司旗下 NOW 寬頻電視在香港之登記用戶，所產生之收入亦符合預期。

在澳門特別行政區(「澳門」)之東亞衛視電視城地盤之填海工程已於二零零四年第四季完成。由於本集團評估其他可行發展計劃，務求加大此項目對本集團之經濟效益，故地盤建築工程之進度較預期稍稍落後。

### 業務回顧(續)

#### 東亞衛星電視(「東亞衛視」)業務(續)

於二零零四年十一月十五日，本集團與麗豐控股有限公司(「麗豐控股」)訂立一項具約束力之合作備忘錄，據此，本集團原則上向麗豐控股授出權利，參與東亞衛視電視城佔地約20,000平方米之住宅物業項目工段(「該工段」)之發展及溢利分派。麗豐控股已支付誠意金合共46,000,000港元。根據獨立估值師對該工段所作之估值，該工段於二零零四年十一月空置狀況下之估計市值約115,000,000港元。

根據合作備忘錄之條款，本集團有責任於二零零五年六月或麗豐控股可能同意之其他日期前取得澳門政府就項目工程設計所發出之相關牌照或批准。麗豐控股有權於二零零五年七月一日至三十一日期間，退出有關項目，然則本集團須退還誠意金予麗豐控股。假設麗豐控股並無選擇退出項目，則雙方將於二零零五年七月前訂立一項正式合作協議。

本集團一直就上述地盤之餘下部分尋求若干潛在發展計劃之可能。建議之一為涉及興建兩間酒店及電視城，惟須取得澳門政府之所需批准，且假設目標地積比率介乎建議適用之2.5至3之間。

#### 電影製作及發行

寰亞綜藝娛樂集團有限公司(「寰亞」)在其上市前之重組後已成為寰亞控股有限公司之控股公司，且已於二零零四年十一月三日成功取得新加坡證券交易所有限公司自動報價系統(「SGX-SESDAQ」)之上市地位，並於同日開始買賣寰亞股份。本集團現時持有寰亞37.33%權益。

# 主席報告書

## 業務回顧(續)

### 電影製作及發行(續)

截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，寰亞錄得股東應佔溢利淨額40,020,000港元。本年度之總收入遜於二零零三年，下跌21.1%至242,500,000港元，因並無出售電影產品及電影版權所致。寰亞之電影製作及分銷業務之收入由去年129,200,000港元增至198,000,000港元，有賴本年度推出8套新片所帶動，而去年則為6套。

### 娛樂

於回顧年內，東亞娛樂有限公司(「東亞娛樂」)來自娛樂表演製作之營業額顯著增加，由去年4,740,000港元增至67,240,000港元。東亞娛樂已主辦8項活動及與其他投資主辦機構另外合辦7項其他活動。

本年度本集團之傳媒與娛樂分類業務之總收入較去年增加289%，該增加主要來自製作娛樂表演，惟流行演唱會DVD/VCD產品分銷收入及本集團電影庫電影版權費之收入較去年下跌約18%。

本集團為進一步拓展其娛樂業務範疇，已於年內成立一間附屬公司及一間佔50%權益之合營企業，進行音樂製作及發行業務。本集團已為兩位於香港知名之廣東流行歌歌手黎明及何韻詩製作四張專輯，成績令人鼓舞。

總括而言，本集團之傳媒與娛樂分類業務於本年度錄得虧損10,080,000港元。

## 前景

### 東亞衛視

東亞衛視將繼續致力促使中國內地機關批准衛星電視落地牌照。

## 前景(續)

### 東亞衛視(續)

因應預期澳門經濟於短至中期將繼續增長，目前高級住宅物業之市場氣氛應可繼續向好。東亞衛視與麗豐控股有限公司攜手計劃之住宅物業發展項目如得以進行，將可使本集團從中受惠。

誠如上文所披露，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，預期在東亞衛視投資之成份及比重將有重大變動。

### 寰亞

根據由中國電影局刊發之數據，二零零四年中國內地擁有票房收益超過100,000,000港元之三大電影均為由中國內地製作之低成本華語電影，包括寰亞聯同製作分別由中港兩地紅星劉德華及葛優主演之《天下無賊》。

寰亞有意透過目前之製作及發行業務，且聯同中國內地之合營夥伴，在預期以結合中港兩地著名演藝紅星為賣點之低成本優質製作中獲利。

寰亞亦預期在中國內地主要城市新興建或翻新多媒體螢幕影院電影城之數目將增加。寰亞已擴充其在中國內地之業務範疇至涵蓋於中國內地提供不同電影展覽及有關項目之顧問服務。同時亦已密切監察中國內地電影展覽及電影經營業務之多項投資及顧問商機。

### 前景(續)

#### 東亞娛樂

二零零四年本地流行演唱會逐步復甦。東亞娛樂預期隨著本地經濟增長向好，本地流行演唱會在二零零五年將承接此良好勢頭。東亞娛樂於二零零五年之業務計劃包括製作兩個演唱會及參與十一項其他製作，合共涉及超過100場表演。

#### 麗新發展

麗新發展之債項清償計劃於二零零四年十二月成功完成，令其重新定下穩健之財務基礎。麗新發展目前尚有償還266,000,000港元之責任，此筆款項乃透過出售麗新發展集團於越南之2座酒店及一項香港住宅物業之權益並由麗新發展集團於二零零五年十二月三十一日前發行之A系債券所擔保。麗新發展於二零零五年初已主動償還相等於總額10%之款項，並有把握將按時償還未償餘款。

麗新發展在過往兩年從本地物業市場價格升值中大大受惠，從年內其投資物業組合中收回龐大租金，加上新物業發展項目之銷售貢獻有理想表現可見。然而，麗新發展在制訂物業發展策略方面仍然保持審慎態度。鑒於全球旅遊業再次興旺，此現象令麗新發展可透過於管理三、四星級酒店素來擁有理想往績記錄之 Furama Hotels and Resorts International Ltd.，繼續進軍香港及亞洲其他地區之酒店管理業務。

**流動資金、財政資源、資產抵押、負債比率及資本承擔**  
於二零零四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目為18,472,000港元，當中逾80%以港元列值。

### 流動資金、財政資源、資產抵押、負債比率及資本承擔 (續)

於二零零四年十二月三十一日，須於一年內及第二年內到期償還之銀行貸款分別為21,000,000港元及4,000,000港元，乃以本集團賬面淨值合共68,227,000港元之土地及樓宇之固定押記作抵押，並按香港銀行同業拆息加2.25厘之年利率計息。本集團有於一年內到期償還之有抵押其他貸款1,450,000港元，以本集團賬面淨值合共2,700,000港元之持有作出售之物業作抵押，並按每月1厘之利率計息。本集團有無抵押其他貸款21,200,000港元及15,000,000港元，分別於一年內及第二年內到期償還及按每月1厘之利率計息。本集團亦有本公司一名前董事兼前股東之無抵押其他貸款127,321,000港元，為無固定還款期，按滙豐銀行最優惠利率計算年息，惟當中6,383,000港元之款項則為免息。一間有關連公司貸款13,339,000港元為無抵押及按滙豐銀行最優惠利率計算年息，且毋須於二零零六年十二月三十一日前償還，惟當中839,000港元之款項則為免息。一名董事貸款9,659,000港元之款項則為無抵押、免息且無固定還款期。此外，於二零零四年十二月三十一日，本集團分別有應付融資租賃40,000港元及2,000港元，還款期分別於一年內及第二年內到期。

本集團之負債比率偏低，按借貸總額與總資產淨值計算之負債比率僅為12%。於二零零四年十二月三十一日，本集團並無任何作對沖用途之金融工具，或以貨幣借貸或其他對沖工具對沖之外幣投資淨額。

日後之資本支出主要包括在澳門路氹城興建東亞衛視電視城之土地及建築成本。於二零零四年十二月三十一日，就該項目已訂約之資本承擔為36,633,000港元(二零零三年：21,979,000港元)。

# 主席報告書

## 流動資金、財政資源、資產抵押、負債比率及資本承擔 (續)

本集團相信現時持有之現金、流動資產價值、日後收益以及可動用之銀行信貸及其他貸款應可足以應付資本支出及營運資金所需。

## 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36。

## 僱員及酬金政策

於二零零四年十二月三十一日，本集團合共僱有約180名職員。截至二零零四年十二月三十一日止年度之僱員總成本(包括公積金供款)約為45,180,000港元(不包括董事酬金)。僱員之薪金水平維持於競爭水平，並會因應員工表現而加薪及分發花紅。其他員工福利包括免費住院保險計劃、醫療津貼和資助在外進修及培訓計劃等。本公司於一九九六年十一月二十五日採納一項供董事及僱員參與之購股權計劃。

## 管理層與員工

本人謹代表董事會向在本年度努力堅持不懈的全體管理層及員工致以謝意，並感謝股東、業務夥伴及相關人士的寶貴支持。

主席  
連宗正

香港  
二零零五年四月十五日