



主席 林建岳

悼辭

麗新集團創辦人林百欣先生於二零零五年二月逝世。林先生魄力過人、別具遠見、堅毅不屈、盡忠職守、熱愛家庭，對本集團貢獻良多，他的離世實在是無可彌補的損失。

業績

回顧年度是本集團的分水嶺。本集團已完成清償債項共約3,700,000,000港元，使本集團的財務更為穩健。於二零零五年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值（不包括少數股東權益）為3,432,000,000港元，而二零零四年七月三十一日的綜合資產虧絀（不包括少數股東權益）則為468,000,000港元（重列）。二零零五年七月三十一日的每股資產淨值為0.27港元，而二零零四年七月三十一日每股資產虧絀為0.13港元（重列）。

由於經營環境持續改善，本集團受惠於物業市場反彈和酒店業的強勁表現。截至二零零五年七月三十一日止年度的經營業務溢利因投資物業重估增值和固定資產及長期非上市投資之減值撥回而增至1,171,000,000港元，較上年度的552,000,000港元上升112%。然而，

主席報告書

由於清償債項產生1,484,000,000港元虧損，本集團本年度的股東應佔綜合虧損淨額為706,000,000港元。二零零四／零五年度每股基本虧損為0.07港元，而二零零三／零四年度則為每股基本盈利0.1港元（重列）。

股息

董事不建議派發截至二零零五年七月三十一日止年度的股息（二零零四年：無）。

業務回顧

回顧年內，香港經濟繼續蓬勃增長。由於中國的貿易強勁，商品出口增長迅速，而服務出口亦受惠於貿易及訪港旅遊表現強勁而欣欣向榮。在本港，由於勞動市場條件持續改善而且物業價格迅速反彈，消費亦持續上升。多方面的經營增長刺激就業上升至歷史新高，而失業率則隨週期調整而降至二零零一年第三季以來的新低。由於勞動市場復蘇，薪金水平一同趨升，而政府綜合消費物價指數所量度的物價亦水漲船高。

本集團受惠於物業市場的復蘇，租金回升，而本集團物業及其他資產與投資的相關價值亦有所上升。

物業投資

本集團投資物業組合本年度的總租金收入為247,000,000港元，略低於上個財政年度的280,000,000港元。總租金收入下降是由於在上個財政年度已分別售出大華中心及銅鑼灣廣場一期的一半及全部權益，因而缺少有關貢獻所致。整體單位租金則有所改善。基於目前平均租金低於市價水平，而我們的物業亦有很大的提升空間，故預期租金回升趨勢將會持續。年內空置率穩定下降，於二零零四年八月，本集團所投資物業的整體空置率約為7%，而於二零零五年七月下降至約2%，現時約為1%。

物業發展

年內，本集團分別推出兩項佔有一半權益的合營發展項目。位於金巴利道26號的所有服務式公寓均已售出，總代價602,000,000港元，而結算日後我們還售出該項目的商業平台，由此所得款項為501,000,000港元。

於二零零五年七月三十一日，我們售出元朗豪宅項目翠逸雅園的54幢樓房其中15幢。有關銷售所得款項總額為117,000,000港元。我們預期將於本財政年度內全部售出該項目。

酒店

本集團的酒店業務受惠於旅遊市場的蓬勃發展。在回顧年度，本集團擁有65%權益的香港麗嘉酒店的平均入住率為84.2%，而平均房價為2,072港元，上年度的有關數字分別為80.2%及1,677港元。大華酒店方面，有關數字分別為91.7%及552港元，而上年度為90.6%及433港元。

本集團於七月以代價16,800,000美元（約131,000,000港元）售出Furama Resort Danang的62.625%權益，但仍為該酒店的管理人。出售所得款項用於償還我們部分A系債券。本集團在越南的其他酒店投資即於胡志明市的Caravelle Hotel（26.01%權益），其平均入住率為69.8%，而平均房價為810港元，而上年度則分別為50.5%及806港元。

豐德麗控股有限公司

豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）截至二零零五年六月三十日止六個月的股權持有人應佔純利為203,000,000港元，而上個期間則為虧損33,000,000港元。該公司的經營虧損收窄，而使其中期業績應佔溢利大幅反彈的原因在於豐德麗持有37.3%的寰亞綜藝娛樂集團有限公司和因清償債項之結果而現持有40.8%權益的麗新發展之正面貢獻。



◀ 香港麗嘉酒店

◀ 尖沙咀 Kimberley 26

長沙灣廣場 ▼



▲ 翠逸雅園

大華酒店 ▼



▲ 澳門影視城 (構想圖)



◀ 銅鑼灣廣場第二期



二零零五年五月，豐德麗獲澳門特別行政區政府批准其澳門路氹區物業的建議發展計劃。有關建議計劃包括興建酒店、電視／電影製作室、演唱館、劇院與活動中心及零售綜合商場，總建築面積約340,000平方米。

前景

利率迄今一直穩步上升，升幅在預期範圍內，對香港整體經濟影響有限。同時，中國經過兩年的宏觀調控後，已消彌經濟硬着陸的憂慮，預期中國經濟將以稍低於近年的速度持續增長。

雖然全球經濟已消化油價上漲和利率上升的影響，但油價與利率持續上升將拖慢全球經濟增長步伐。然而，除非全球經濟升勢扭轉，否則我們對本集團業務前景仍具信心。

在物業投資方面，由於需求仍然殷切，我們相信下年度租金保持升勢，至少保持現行水平。因此，我們預期本集團主要投資物業的租金上升。此外，本集團的租金收入會因本集團擁有10%權益的AIG Tower之收入而上升。

酒店業亦前景廣闊，入住率與房價均有機會進一步上升。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。

儘管豐德麗的媒體業務面對着嚴峻的經營環境，而且取得有關中國當局授出的衛星電視下行牌照的延誤令該公司暫時無法自中國市場對內容的增長需求中得益，但本集團對豐德麗的長遠前景仍然非常樂觀。

我們對豐德麗的前景深感樂觀，原因在於其澳門路氹區中心的電視城地盤潛力龐大。

主席報告書

澳門放寬賭業管制，催生了一系列改變澳門經濟形態的發展，吸引資金及投資者流入。根據已公布的發展計劃，澳門將發展為亞洲首屈一指的博彩／會議／展覽／娛樂／休閒渡假中心，在亞洲的地位相近於美國拉斯維加斯。

我們相信經濟及其他下列因素之匯合令澳門作出重大發展的時機成熟：

- 亞洲經濟恢復增長，尤其中國維持強勁的增長趨勢，
- 經濟增長令可動用收入增長強勁，從而亦有助旅遊業發展，
- 中國貿易增長強勁。中國現已成為全球第三大全球商品進出口國，而香港的出口則佔第十一位。

澳門位處亞洲中樞，交通聯繫與支援基建日趨發展，有優厚條件成為亞洲拉斯維加斯，服務毗鄰兩個全球大型經濟體系的會議／展覽需要，以及亞洲各地遊客的休閒／娛樂和購物需要。

豐德麗的路氹地盤發展現時計劃借助豐德麗集團的媒體資產及知識，加上在亞洲娛樂界的人脈，提供具吸引力的主題娛樂及零售體驗。管理層現時正積極討論／磋商，部分在最近展開，其他亦已進行一段時間，各有不同的進展，而該項目已有不少目標合資夥伴。目標合資夥伴包括股本及營運方面的目標夥伴，彼等有興趣投資及／或管理／經營發展項目的各方面工作。

集團重組

本集團於二零零四年十二月七日完成清償債項，主要條款如下：

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

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系債券，及
- 約3,800,000,000股麗新發展新股份。

由於發行麗新發展新股份，豐德麗成為本集團最大股東，擁有約40.8%權益。A系債券以本集團三項物業權益作抵押，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%)。如前所述，Furama Resort Danang已經售出。有關所得款項連同Caravelle Hotel再融資的所得款項及若干其他款項已於二零零五年七月用以清償A系債券持有人。然而，根據清償債項，A系債券持有人仍然擁有三項物業權益其餘兩項的權益。有關清償債項的詳情，請參閱本集團二零零四年九月十五日刊發的「建議清償債項」通函。

主席報告書

流動資金及財務資源

除完成清償債項外，本集團年內將所有主要銀行及其他借貸再融資至較後之到期日。本集團從二零零四年七月三十一日的淨流動負債5,670,000,000港元，及至二零零五年七月三十一日錄得淨流動資產199,000,000港元。

於二零零五年七月三十一日，本集團之未償還借貸約為2,954,000,000港元（二零零四年七月三十一日：5,965,000,000港元），包括(i)有抵押銀行貸款及其他貸款約2,689,000,000港元；(ii)二零零五年到期的保證擔保A系債券（「A系債券」）其餘應付款項約3,000,000港元；(iii)保證擔保B系債券（「B系債券」）其餘應付款項約37,000,000港元；及(iv)結欠豐德麗集團之金額約225,000,000港元。按未償還借貸總額對資產淨值百分比計算的債項權益比率約為86.19%。2,689,000,000港元的銀行貸款及其他貸款之到期日分佈超過5年，其中105,000,000港元須於1年內償還、310,000,000港元須於第二年償還、2,158,000,000港元須於第三到五年償還，而116,000,000港元須於五年後償還。

於二零零五年七月三十一日，若干賬面值約3,798,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,256,000,000港元之物業、廠房及設備及約值62,000,000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。同日，若干賬面值約4,000,000港元之投資物業、若干賬面值約25,000,000港元之若干物業、廠房及設備及約8,000,000港元之銀行定期存款已抵押予銀行，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，本集團已將豐德麗控股有限公司（「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，以擔保本集團獲批之貸款融資額。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之借貸融資額。此外，根據A系債券之條款及條件，A系債券以本集團所擁有越南胡志明市Caravelle Hotel 26.01%權益及香港漾日居10%權益作抵押。豐德麗及B系債券則以本集團所擁有香港麗嘉酒店65%權益作抵押。已抵押銀行貸款及其他貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記。

本集團之所有借貸之面值均為港元或美元列值。利率方面，大部份銀行貸款為浮息債務。

僱員及酬金政策

於二零零五年七月三十一日，本集團合共僱有共約1,300名僱員（二零零四年七月三十一日：1,600名）。僱員之薪酬待遇具有競爭力，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

本集團於結算日之或然負債詳情載於財務報表附註38。

結論

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
林建岳

香港
二零零五年十一月十八日