



主席連宗正

## 業務回顧

### 業績概覽

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額150,239,000港元(二零零五年：140,984,000港元)，較去年上升約6.6%。該上升乃主要由於娛樂表演節目收入及電影庫發行費收入較高所致。

於回顧年內，本集團錄得經營業務溢利826,142,000港元，而去年則錄得經營業務虧損67,042,000港元。經營業務大幅轉虧為盈乃主要由於向本集團之美國合營企業夥伴New Cotai, LLC (「New Cotai」) 出售澳門星麗門項目之40%實際權益及因麗新發展有限公司(「麗新發展」) 配售新股產生之視作出售權益收益所致。行政費用上升約52.4%至134,396,000港元。行政費用急劇上升，乃主要與澳門星麗門項目之初期開支及將給予僱員之購股權入賬有關。

# 主席報告書

## 業務回顧(續)

### 業績概覽(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之股本持有人應佔綜合溢利達1,150,068,000港元(二零零五年：210,468,000港元)。除經營業務溢利大幅轉虧為盈外，純利亦因分佔聯營公司溢利增加而有所提升。分佔聯營公司溢利及虧損為343,360,000港元(二零零五年：295,505,000港元)，增加約16.2%。此乃主要由於麗新發展持續受惠於因租金收入轉佳及香港酒店業強勁、投資物業重估盈餘，以及因麗新發展與本公司互控而讓其得以分佔本集團大部分業績所致。

股東權益由二零零五年十二月三十一日之2,044,054,000港元增加至二零零六年十二月三十一日之3,624,693,000港元。於二零零六年十二月三十一日之每股資產淨值為4.42港元，而二零零五年十二月三十一日則為2.74港元。

### 公司發展

於二零零六年三月十五日，本公司訂立配股協議，據此，本公司按配售價每股5.8港元發行74,518,000股新股份，並籌得所得款項淨額約425,000,000港元。本公司發行新股後，本公司之已發行股份總數增加至819,702,929股股份。因此，於發行該等新股前持有本公司38.31%權益之麗新發展，其於本公司之權益遭攤薄至34.83%。

於二零零六年十一月十七日，麗新發展訂立配股協議，據此，麗新發展按配售價每股0.36港元發行1,416,000,000股新股份，並籌得所得款項淨額約504,000,000港元。麗新發展發行新股後，麗新發展之已發行股份總數增加至14,162,042,320股股份。因此，於發行該等新股前持有麗新發展40.80%權益之本公司，其於麗新發展之權益遭攤薄至36.72%。

### 澳門星麗門

本集團在發展澳門星麗門項目上取得可觀進展。自二零零六年初起，本集團已成功洽商並組織業內最出色之世界級夥伴，以發展此項在澳門路氹之超大規模項目。

## 業務回顧 (續)

### 澳門星麗門 (續)

澳門星麗門將成為亞洲首個休閒度假物業項目，結合電視／電影製片場、劇院／演奏廳、Studio Retail™ (終點零售綜合大樓)、拉斯維加斯式博彩設施及世界級酒店。項目將在位於策略性位置「Where Cotai Begins™」之地盤上發展，面積約35英畝，並毗鄰新蓮花大橋入境檢查站，將綜合大樓直接連接至珠海橫琴島。澳門星麗門之建築圖則由著名之拉斯維加斯設計師Paul Steelman先生設計。

Cyber One已於二零零一年十月獲授有關澳門星麗門地盤之土地使用權，而土地租賃持有期可續期至二零四九年。於二零零六年十二月，Cyber One獲澳門政府批准修訂總建築面積3,659,760平方呎之擬定土地用途（「第一階段土地修訂」）。

於二零零六年四月，本集團宣佈向本集團之美國合營夥伴New Cotai出售澳門星麗門之投資控股公司Cyber One 40%權益。New Cotai為一個以美國為基地之投資者財團，包括David Friedman先生（一名資深度假及博彩發展商）、Silver Point Capital, L.P.及Oaktree Capital Management, LLC。向New Cotai進行之有關出售已於二零零六年十二月完成。

於二零零七年一月，本集團宣佈向CapitaLand Integrated Resorts Pte. Ltd.（「CapitaLand Integrated Resorts」）出售East Asia Satellite Television (Holdings) Limited（「EAST (Holdings)」）33.3%權益。EAST (Holdings) 為擁有Cyber One 60%權益之控股公司。CapitaLand Integrated Resorts為亞洲最大型上市房地產公司CapitaLand Limited（「CapitaLand集團」）之全資附屬公司。向CapitaLand集團進行之有關出售已於二零零七年三月完成。



星麗門  
(構想圖)



星麗門  
二零零七年一月十日  
澳門路氹動土典禮



星麗門夜景  
(構想圖)



## 業務回顧 (續)

### 澳門星麗門 (續)

向New Cotai及CapitaLand集團出售澳門星麗門權益之代價均按照經批核之總建築面積每平方呎900港元計算。於二零零六年十二月，本集團自New Cotai取得首期出售代價1,317,513,600港元，此乃按第一階段土地修訂項下批核之總建築面積計算所得。於二零零七年三月，本集團自CapitaLand集團取得首期出售代價658,756,800港元，此乃按第一階段土地修訂項下批核之總建築面積計算所得。額外總建築面積一經澳門政府批核後，本集團將自New Cotai及CapitaLand集團收取其他出售代價。向New Cotai及CapitaLand集團進行之出售完成後，本集團現保留澳門星麗門項目之40%實際權益。

於二零零七年一月，本集團亦宣佈其就澳門星麗門之Studio Retail™及酒店部分訂立多份諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。根據零售諒解備忘錄，Taubman Asia Management Limited（「Taubman Asia」）將為澳門星麗門之零售部分夥伴。Taubman Asia為商場業內之全球領導者Taubman Centers, Inc.之附屬公司。根據酒店諒解備忘錄，澳門星麗門將興建一家豪華麗嘉酒店、一家頂級萬豪酒店及一家將由鄧永鏞先生（China Clubs及上海灘創辦人）設計並以「The Tang Hotel」為品牌之超豪華精品酒店。全部零售及酒店諒解備忘錄均須受確實之具法律約束力協議所限。

本集團相信，憑藉合營企業夥伴及部分夥伴之業績紀錄及其國際化經驗，澳門星麗門將在其世界級休閒度假設施內為旅客提供獨一無二之全新體驗。

### 媒體及娛樂

#### 電影製作及發行－寰亞綜藝娛樂集團有限公司（「寰亞」）

截至二零零六年十二月三十一日止年度，由本公司現時持有37.33%權益之寰亞呈報營業額186,251,000港元（二零零五年：233,607,000港元）及股本持有人應佔純利6,865,000港元。

# 主席報告書

## 業務回顧 (續)

### 媒體及娛樂 (續)

#### 電影製作及發行－寰亞綜藝娛樂集團有限公司 (「寰亞」) (續)

於二零零六年，寰亞合共發行了五部電影，即《天生一對》、《伊莎貝拉》、《夜宴》、《放逐》及《傷城》，而二零零五年則合共推出了六部電影及一部電視連續劇。於二零零六年十月，寰亞亦發行《無間道風雲》。該片為華納兄弟將風靡一時之《無間道》重拍之英語電影。二零零六年，《伊莎貝拉》在第56屆柏林電影節勇奪最佳電影音樂銀熊獎。二零零七年之《無間道風雲》在第79屆奧斯卡金像獎囊括最佳影片、最佳導演、最佳電影剪輯及最佳改編劇本四個奧斯卡大獎。

由於二零零六年之巨額製作在不同市場的成績各異，故其總收益及毛利分別較二零零五年下跌20.3%及51.6%。於二零零五年《頭文字D》這部成績斐然之巨額製作亦獲大額收益。

#### 電影庫

於二零零六年十二月三十一日，本集團之電影版權主要為127部電影之所有權利、所有權及權益 (「127部電影版權」)，其賬面值合共約134,000,000港元 (二零零五年：187,000,000港元)

本公司董事經考慮現時業務環境及狀況、預期經濟利益之流入模式及參考專業估值後，已為本集團所擁有電影版權重新評估其預測收益及估計剩餘價值。此項重估已導致電影版權賬面值減少39,000,000港元，並已於截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表內確認為電影版權之減值虧損。

#### 現場表演節目

於二零零六年，本集團共主辦13項演唱會及娛樂表演節目，由本地及亞洲流行歌手孫燕姿、F4、光良、詹瑞文、王力宏、蔡依林、周華健、張信哲、任賢齊、黃品源、黃貫中、何韻詩、At 17及Soler演出。本集團亦以合營方式聯同其他製作商舉辦另外21項演唱會及娛樂表演節目。該等演唱會及節目合共涉及156場表演。



## 業務回顧 (續)

### 媒體及娛樂 (續)

#### 音樂製作及發行

於二零零六年，本集團之音樂製作及發行部門推出37張大碟，包括何韻詩《Our Time has Come》、衛蘭《Do u Know》、衛詩《Diamond Love》及《Hit me》、光良《約定》、黎明《Looking》、許志安《In the name of》、鄭融《Honey》等。

#### 衛星電視

於二零零六年，本集團之東亞衛星電視部門維持以成本控制及改善節目質素為重點。東亞衛星電視專注於本地製作，務求建立原創內容資料庫以供節目銷售之用。二零零六年之內容組合當中，52%內容為生活品味、23%為音樂節目、13%為烹飪節目及12%為專題節目。二零零六年，東亞衛星電視已完成逾900小時之本地製作。

中國國家廣播電影電視總局已於二零零六年初向東亞衛星電視授出落地牌照。本集團計劃透過衛星向中國大陸之酒店、僑居人士住宅區及其他獲准之觀眾發放其節目。

### 麗新發展有限公司

二零零六年，麗新發展持續受惠於因租金收入轉佳及香港酒店業強勁、投資物業重估盈餘，以及因麗新發展與本公司互控而讓其得以分佔本集團之佳業績。

## 前景

### 整體

本集團之澳門星麗門項目將令本集團業務大幅轉型。鑑於其超大規模及在澳門之獨特定位為亞洲全新之綜合休閒、會議及零售中心，故本集團預期澳門星麗門將脫穎而出，成為大中華地區及世界各地旅客之首要娛樂地點。其將成為本集團擴闊其娛樂及媒體專業知識並用以取得盈利之重要平台。於項目完成後，本集團將成為綜合休閒及娛樂場地之營辦商，並身兼媒體及娛樂內容及服務供應商。

# 主席報告書

## 前景(續)

### 澳門星麗門

合營企業股東及部分夥伴為項目在不同範疇上提供世界級專業知識。New Cotai將David Friedman先生(為拉斯維加斯及澳門博彩業之先導者)之經驗及Silver Point Capital L.P.及Oaktree Capital Management, LLC.之金融專業知識帶入項目,而CapitaLand集團則將遍及全球之房地產、款待及房地產金融服務專業知識帶入項目。彼等所具備之專長足可配合本集團在娛樂及媒體業之穩固地位。

由於土地所有權相等於非常重大之股本基礎,加上合營企業夥伴亦已同意按彼等各自之股份比例提供100,000,000美元作為初步營運資金,故澳門星麗門合營企業之財務穩健。合營企業有意在二零零七年中接通國際資本市場,務求籌集債務融資以撥付建築及發展成本。

除根據第一階段土地修訂已批核之總建築面積3,659,760平方呎外,合營企業擬於本年度稍後時間向澳門政府遞交申請,以將總建築面積再增加至6,000,000平方呎。

根據現行計劃,地基工程將於二零零七年第二季展開,並預期將於二零零七年第四季開始興建上層建築。項目首期計劃將於二零零九年開幕。

### 媒體及娛樂

來年,本集團將尋求鞏固其於媒體及娛樂業之地位。

### 電影製作及發行

於二零零七年二月二十六日,本集團建議自願現金收購建議,以再購買寰亞之股份並將其私有化。待私有化完成後,本集團將得以對寰亞之業務方面享有較大之自主權,並可更有效控制資源之調配及運用。增加本集團於寰亞之權益將加強本集團之媒體及娛樂業務組合,並促進與本集團其他業務單位(包括藝人管理人及即將進行之澳門星麗門發展項目)之協同效益。



## 前景(續)

### 電影製作及發行(續)

在業務方面，寰亞已計劃於來年推出多部巨額製作電影，並擬增加其於電影製作之每年投資總額，惟須視乎是否有適合之劇本。

### 娛樂及音樂製作

本集團為加強其於本地樂壇之市場地位，已與楊千嬅及陳冠希簽訂新加盟及藝人管理合約。

來年，本集團已計劃自行主辦7個由本地當紅藝人演出之演唱會及娛樂表演節目，並聯同其他製作商舉辦另外8個演唱會，當中已合共涉及約65場表演。

本集團之音樂製作及發行部門計劃在來年為本地歌手推出可與二零零六年度媲美之專輯，包括何韻詩、衛蘭、衛詩、黎明、許志安、楊千嬅及陳冠希之專輯。

### 麗新發展有限公司

麗新發展於二零零七年之主要項目乃為香港麗嘉酒店地段重新發展為頂級寫字樓物業作好準備。於二零零七年一月及二月，麗新發展宣佈，其再收購香港麗嘉酒店7.44%實際權益，令其實際擁有權增加至72.44%。有關擁有權之增加為麗新發展提供機會，緊握未來可能重新發展香港麗嘉酒店之潛力。預期該項潛在重新發展可提高該高級物業之資產價值及租金收益。

本集團相信，麗新發展將繼續致力改善其物業及酒店組合之回報，將可在未來帶來豐厚收益。

### 結算日後事項

本集團於結算日後發生之重大結算日後事項詳情載於財政報告附註34。

## 流動資金、財務資源、資產抵押、負債比率及資本承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有之現金及現金等值項目為861,454,000港元，其中約99%以港元列值。

於二零零六年十二月三十一日，本集團有本公司一名前股東之無抵押其他貸款，本金額為112,938,000港元，乃按滙豐最優惠利率計算年息及毋須於一年內償還。截至二零零六年十二月三十一日，本集團就其他貸款錄得應計利息22,461,000港元。此外，本集團賬面值64,357,000港元之若干土地及樓宇已抵押予一間銀行，以取得授予本集團之一般銀行信貸。於二零零六年十二月三十一日，本集團並未動用該筆一般銀行貸款。本集團亦有應付融資租賃，其中31,000港元於一年內到期、34,000港元於第二年內到期，而68,000港元則於第三至第五年內到期。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之負債比率維持偏低，按借貸總額與總資產淨值計算之負債比率約為4%。本集團所有借貸均以港元列值，大部分為浮息債項。於本回顧年度，本集團並無採用任何作對沖用途之財務工具。

本集團相信現時持有之現金連同可動用之銀行信貸應可足以應付其營運資金所需。

## 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32。

## 僱員及酬金政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團合共僱有約250名職員。截至二零零六年十二月三十一日止年度之僱員總成本(包括以股份之支付及公積金供款)約為68,039,000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。本公司於二零零五年十二月二十三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以達致理想業績的全體管理層及員工致以謝意。董事會亦謹此向已於二零零七年一月二十二日辭任之李寶安先生致謝，感謝其於在任期間對本公司之增長及發展作出寶貴貢獻。此外，亦衷心感謝股東及業務夥伴在年內的支持。

主席

**連宗正**

香港

二零零七年三月二十三日