



麗新發展
麗新發展有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：488)

截至二零零五年七月三十一日止年度之末期業績公佈

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」)截至二零零五年七月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零五年七月三十一日止年度

Table with financial data columns: 附註, 二零零五年, 二零零四年. Rows include: 營業額, 銷售成本, 毛利, 其他收益, 行政開支, 其他經營開支, 物業、廠房及設備減值撥回, 投資物業重估收益, 可供出售債務投資減值撥回, 出售投資物業時解除商譽, 出售附屬公司之收益/(虧損), 經營業務溢利, 融資成本, 該等清償事項產生之虧損淨額, 欠債券持有人或然負債撥備, 註銷應付債券款項收益, 分佔聯營公司之溢利及虧損, 聯營公司減值撥回, 視作出售一間聯營公司之虧損, 除稅前溢利/(虧損), 稅項, 年內溢利/(虧損), 歸屬: 母公司股權持有人, 少數股東權益, 每股盈利/(虧損) 基本, 攤薄, 綜合資產負債表 於二零零五年七月三十一日, 非流動資產, 流動資產, 流動負債, 資產總值減流動負債, 非流動負債, 資本及儲備 母公司股權持有人應佔權益, 少數股東權益

綜合權益變動表

截至二零零五年七月三十一日止年度

Table showing comprehensive equity movements for the period ending 2005/07/31. Columns include: 已發行股本, 股份溢價, 投資物業重估儲備, 儲備, 資本儲備, 匯兌波動, 應收賬項, 總計, 少數股東, 權益總額. Rows cover the period from 2004/01/01 to 2005/07/31.

1. 公司最新消息

於上一年度, 本公司原則上與可交換債券及可換股債券持有人(「債券持有人」)組成之非正式委員會(「非正式委員會」)達成協議...

債券清償事項包括清償可交換債券及可換股債券(統稱「債券」)之未償還本金額、應計債券贖回溢價以及未償還應計利息...

於二零零四年六月二十八日, 本公司及其全資附屬公司高麗華酒店企業有限公司(「高麗華」)與豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)就清償應付豐德麗之全資附屬公司貴麗企業有限公司(「貴麗」)一筆為數約1,500,000,000港元之款項(「債項」)訂立清償協議...

債券清償事項及豐德麗償債協議之主要條款詳載於本公司於二零零四年九月十五日刊發之通函(「通函」)。

於二零零四年十月十六日, 債券持有人按債券條款舉行會議, 並通過所需決議案正式批准由非正式委員會與本公司所協定之債券清償事項協議。

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, 豐德麗之獨立股東亦已批准豐德麗償債協議。同日, 根據本公司舉行之股東特別大會上通過之決議案, 本公司之獨立股東亦已正式批准債券清償事項及豐德麗償債協議(統稱「該等清償事項」)。該等清償事項已於二零零四年十二月七日完成(「完成」)。

有關該等清償事項之完成及其他交易詳情載於下文。

債券清償事項

於二零零四年十月十八日達成該等清償事項所載若干指定條件後, 已向債券持有人作出現金還款38,000,000美元(約等於300,000,000港元)。

根據債券清償事項, 完成時已向債券持有人發行約266,000,000港元之剩餘本金額項(「A系債券」)以及另外之本金總額約70,000,000港元(「B系債券」)。本集團須於二零零五年十二月三十一日或之前清償該等債券。A系債券及B系債券均為免息及有抵押。

本公司透過按面值每股0.50港元發行約3,800,000,000股股份(「債券清償股份」)償還債券清償事項之餘餘款項約1,900,000,000港元。

A系債券由(其中包括)以下各項作抵押:(a)以本集團於越南胡志明市之Caravelle Hotel之全部26.01%權益作抵押, (b)以本集團位於越南峴港之Furama Resort之全部62.625%權益作抵押, 及(c)以本集團於香港漢日居之全部10%權益作抵押(合稱為「三項已計劃銷售權益」)。本公司同意於二零零五年十二月三十一日之前安排以有秩序及迅速之方式出售三項已計劃銷售權益, 以集資償還A系債券。

年內, 本集團以16,800,000美元(約等於131,000,000港元)之代價向獨立第三方出售所持位於越南峴港之Furama Resort 62.625%股權(即三項已計劃銷售權益之一)(「Furama Resort出售」)。

截至二零零五年七月三十一日, 本公司已贖回A系債券之未償還本金額, 而三項已計劃銷售權益其餘兩項資產截至二零零五年七月三十一日仍未出售。

至於B系債券, 本公司主席、執行董事兼股東林建岳先生向債券持有人授出一項不可轉讓權利, 可自二零零四年十二月七日起向其沽出以下兩批債券清償股份:

- (i) 可自完成後兩個月起至完成後第三個月完結時按每股0.07港元之價格沽出1,000,600,000股債券清償股份(「首批股份」); 及
(ii) 可自二零零五年十一月一日起至二零零五年十一月三十日止按每股0.03港元之價格沽出2,799,440,000股債券清償股份(「第二批股份」)。

並無B系債券持有人行使權利向林建岳先生沽出首批股份, 而該權利已於二零零五年三月六日失效。至於第二批股份, 部份債券持有人於年內轉讓合共1,301,303,612股債券清償股份, 使B系債券之未償還本金額結餘減少32,567,000港元至二零零五年七月三十一日之37,492,000港元。

豐德麗償債協議

於二零零四年十月十八日達成豐德麗償債協議所載若干指定條件後, 已向貴麗作出現金還款20,000,000港元。

已將另外225,000,000港元重組為本集團所欠貴麗之五年期有抵押計息有期貨款(「豐德麗貸款」)。

本公司透過按面值每股0.50港元發行5,200,000,000股股份(「豐德麗清償股份」)償還豐德麗償債協議之餘餘款項約2,600,000,000港元, 於完成後, 豐德麗集團成為持有本公司40.8%權益之股東。於結算日後, 本集團已全數償還豐德麗貸款。

截至二零零五年七月三十一日止年度, 本集團因該等清償事項產生1,484,000,000港元虧損, 包括(i)債券清償事項之已協定溢價257,000,000港元及(ii)豐德麗償債清償事項之已協定溢價1,345,000,000港元。此筆款項因撥回該項之應計逾期利息118,000,000港元而抵銷部分款項, 因為該筆逾期利息先因豐德麗於該等清償事項完成後豁免收取。

銀行及其他借貸

於二零零四年七月三十一日, 本集團所有未償還銀行及其他借貸須於該日起計十二個月內清償, 並列作流動負債。完成後, 大部份上述未償還銀行及其他借貸已重整或再融資為還款期較長之貸款。

完成上述該等清償事項後, 本集團由錄得資產虧絀轉為資產淨額。於二零零五年七月三十一日, 本集團錄得之綜合資產淨值(不包括少數股東權益)為3,432,000,000港元(二零零四年: 綜合資產虧絀(不包括少數股東權益)468,000,000港元(重列))。由於本集團曾成功重整或再融資銀行及其他借貸, 故本集團於二零零四年七月三十一日錄得流動負債淨額5,670,000,000港元(重列), 而於二零零五年七月三十一日錄得流動資產淨值199,000,000港元。本公司董事同意本集團能於可見將來償還到期之債務。

2. 提早採用香港財務報告準則及更改會計政策

本集團已決定於截至二零零五年七月三十一日止年度提早採用香港會計師公會頒布的全部香港財務報告準則(「香港財務報告準則」), 包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。對於以上財務報告的編製, 該等香港財務報告準則一般自二零零五年一月一日或之後開始的會計期生效。

以下為與本集團財務報表有關且在本年度財務報表中首次採用的新訂或經修訂的香港財務報告準則。根據該等香港財務報告準則的規定, 在許可的情況下, 截至二零零四年七月三十一日止年度的財務報表比較數字已經重列。

Table mapping specific HKFRS standards to financial statement items. Examples include: 香港會計準則第1號 財務報表的列報, 香港會計準則第2號 存貨, 香港會計準則第7號 現金流量表, 香港會計準則第8號 會計政策、會計估計變更及錯誤, 香港會計準則第10號 資產負債表日後事項, 香港會計準則第12號 所得稅, 香港會計準則第14號 分部呈報, 香港會計準則第16號 物業、廠房及設備, 香港會計準則第17號 租約, 香港會計準則第18號 收入, 香港會計準則第19號 僱員福利, 香港會計準則第21號 外幣匯率變動之影響, 香港會計準則第23號 借貸成本, 香港會計準則第24號 關連人士披露, 香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報表, 香港會計準則第28號 於聯營公司的投資, 香港會計準則第32號 金融工具: 披露及列報, 香港會計準則第33號 每股盈利, 香港會計準則第36號 資產減值, 香港會計準則第37號 撥備、或然負債和或然資產, 香港會計準則第38號 無形資產, 香港會計準則第39號 金融工具: 確認及計算, 香港會計準則第39號之修訂 財務資產及財務負債的過渡及首次確認, 香港會計準則第40號 投資物業, 香港財務報告準則第3號 企業合併, 香港財務報告準則第5號 待售非流動資產及非持續經營, 香港會計準則第15號 經營租約—獎勵, 香港會計準則第21號 所得稅—已重估非折舊性資產的收回, 香港財務報告準則第2號 酒店業務的適當會計政策, 香港財務報告準則第3號 收入—銷售發展項目的未達成合約, 香港財務報告準則第4號 租賃—關於香港土地租賃的貨期長度的確定

採用香港會計準則第2、7、8、10、12、14、18、19、21、23、27、28、33、37、38、39號(修訂本)、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第3號及香港會計準則第15號, 對本集團的會計政策及本集團綜合財務報表的計算、呈報及披露方法並無重大影響。採用有關香港財務報告準則的主要影響概述如下:

- (a) 香港會計準則第16號—物業、廠房及設備與香港財務報告準則第2號酒店物業的適當會計政策
以往年度, 酒店物業為於土地及樓宇之權益以及酒店業務中共同使用之固定設備, 以成本扣除減值虧損入賬。
採用香港會計準則第16號及香港財務報告準則第2號後, 酒店物業現時按成本扣除累計折舊及減值虧損入賬。新會計政策具追溯效力, 而為符合新政策, 已經重列比較數字。上述改變對酒店物業之財務報表的影響概述於本公告附註3。
(b) 香港會計準則第17號—租約與香港財務報告準則第4號—租賃—關於香港土地租賃的租賃期長度的確定
以往年度, 自用租賃土地及樓宇按成本減累計折舊及減值虧損入賬。
採用香港會計準則第17號及香港財務報告準則第4號後, 本集團所擁有的土地及樓宇的租賃權益分別歸屬租賃土地及租賃樓宇。由於租賃土地的業權不會在租期完結時轉予本集團, 因此租賃土地列為營運租約, 從固定資產改為預付土地租金。租賃樓宇仍然列作物業、廠房及設備。營運租約的預付地租首先以成本入賬, 其後以直線法按各自的租期攤銷。倘若租金不能在土地及樓宇之間可靠劃分, 則全部租金計入租賃土地及樓宇的成本, 與物業、廠房及設備的財務租約方式相同。
上述會計政策改變對之前所呈報的綜合收益及累計虧損並無影響。上述轉變對二零零四年七月三十一日預付租金比較數字的影響概述於本公告附註3。
(c) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號—金融工具
於過往年度, 本集團將擬策略或長期持有之股本證券及向所投資公司提供的墊款歸類為長期投資。該等長期投資按個別投資之成本減任何減值虧損列賬。本集團之短期投資乃持作買賣的股本證券投資。證券公平價值的變動於產生期內在收益表確認為。
採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號後, 本集團的長期投資及短期投資按公平價值重新分類為可供出售投資及按公平價值計算盈虧之財務資產(視情況而定), 並由二零零四年八月一日起生效。
長期投資乃指定為可供出售投資或並無歸類為香港會計準則第39號所定義的其他財務資產類別的股本證券非衍生投資及向所投資公司墊款。經初步確認, 可供出售投資按公平價值計算, 有關盈虧確認為權益的個別組成部份, 直至有關投資出售、收買或以其他方式處置, 或直至確認為有關投資出現減值, 則前在權益錄得的累積收益或虧損計入收益表。
按公平價值計算盈虧的財務資產的計算方法與先前分類為短期投資所採用者若者, 其公平價值之變動於收益表確認為。
採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致確認、計量、解除確認及披露財務工具的會計政策有所更改。上述轉變對該等綜合財務報表的影響概述於本公告附註3。根據香港財務報告準則第39號的過渡條文規定, 比較數字並無重列。
(d) 香港會計準則第40號—投資物業
以往年度投資物業的公平價格轉變計入投資物業重估儲備。倘若整體儲備總額不足以彌補減值, 則減值的差額在收益眼中扣除。其後的重新估價值計入損益賬, 但數額以前所扣除的減值為限。
採用香港會計準則第40號, 投資物業公平價值轉變的增值或虧損計入當年的損益賬。投資物業棄用或出售所得增值或虧損在當年損益眼中確認為。
新會計政策具追溯效力, 而為符合新政策, 已經重列截至二零零四年七月三十一日止年度之比較數字。上述轉變對綜合財務報表投資物業的影響概述於本公告附註3。
(e) 香港財務報告準則第3號—企業合併及香港會計準則第36號—資產減值
以往年度, 在二零零一年採用會計實務準則第30號「企業合併」規定之前, 因收購產生的商譽以收購年度的綜合儲備抵銷, 直至所收購業務出售或減值時方會在收益表中確認為。
自二零零一年採用會計實務準則第30號規定後, 收購所產生的商譽撥入資本, 並根據估計可使用期按直線法攤銷, 並須在出現減值跡象時進行減值測試。
本年度採用香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號後, 收購所產生商譽不再攤銷, 但每年進行減值檢討(如發生任何事件或情況轉變顯示賬面價值可能減少, 則會提早檢討而減值虧損在該期間的收益表中確認為)。已確認的商譽減值虧損其後不會撥回。
本集團估收購對象可識別資產、負債及/或然負債的公平淨值高於收購附屬公司及聯營公司成本的差額(之前稱為「負商譽」)經重新評估後即時在收益表中確認為。香港財務報告準則第3號的過渡條文規定, 本集團須對銷累計攤銷的賬面價值, 並相應計入二零零四年八月一日之商譽成本。當商譽有關的全部或部分業務出售或當商譽有關的現金產生單位出現減值時, 之前已從綜合儲備扣除的商譽仍然以綜合儲備對銷, 不會在收益表中確認為。
上述轉變對綜合財務報表並無重大影響。根據過渡條文的規定, 香港財務報告準則第3號無追溯力, 故比較數字並無重列。香港財務報告準則第3號適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併之會計處理。

(f) 香港會計準則第21號—所得稅—已重估非折舊性資產的收回

以往年度，重估投資物業所產生的遞延稅項根據銷售投資物業當時的相關稅率計算確認。

採用香港會計準則第21號後，重估本集團投資物業所產生的遞延稅項，會視乎成本會否透過使用或出售物業抵償而計算。本集團認為所持收租的投資物業將透過使用抵償成本，因此採用相關的稅率計算利得稅稅率。

更改會計政策已追溯應用至最早呈報的期間，而比較數字亦已重列。上述轉變的影響詳情概述於本公告附註3。

(g) 香港會計準則第1號—財務報表之呈報

香港會計準則第1號對綜合財務報表呈列方式的若干影響如下：

- 本集團應佔聯營公司的稅項，之前在綜合收益表中計入稅項開支，現時計入所佔聯營公司溢利及虧損中；
• 少數股東權益現列入收益表及綜合資產負債表的權益之中，與母公司股權持有人應佔業績／權益分開列賬；及
• 本集團再不可披露物業、廠房及設備變動的比較資料。

(h) 香港會計準則第24號—關連人士披露

香港會計準則第24號影響關連人士的身份，並規定所披露的關連人士交易資料較以前的更詳盡。

本集團並無提早採用適用於二零零六年一月一日或以後開始的會計期的香港財務報告準則。本集團已開始評估該等適用於二零零六年一月一日或以後開始的會計期的香港財務報告準則，惟目前未能確認該等香港財務報告準則是否會對本集團的經營業績及財務狀況有任何重大影響。

3. 會計政策改變影響概要

根據香港會計準則第8號規定(列明更改會計政策對現年度及以往年度所呈報數字有重大影響時的披露規定)，本集團已重列二零零四年八月一日之權益總額之承前結餘，以反映本公司公佈附註2所披露的會計政策轉變之影響。之前所呈報截至二零零四年七月三十一日止年度的虧損亦已重列。各財務報表受影響項目的調整額及對每股基本及攤薄盈利概述如下：

(a) 綜合收益表

Table with columns for financial metrics and rows for periods from 2005 to 2007. Includes sub-sections for 2005-2007 and 2004-2007.

(b) 綜合資產負債表

Table with columns for financial metrics and rows for periods from 2005 to 2007. Includes sub-sections for 2005-2007 and 2004-2007.

4. 分類資料

(a) 業務分類

下表載列本集團按業務分類之收益、業績及資產、負債及若干開支之資料：

Table with columns for business segments (物業發展及銷售, 物業投資, 酒店及餐廳業務, 其他, 抵銷, 綜合) and rows for financial metrics from 2005 to 2007.

(b) 地區分類

下表載列本集團按地區分類之收益、資產及若干開支之資料：

Table with columns for geographical regions (香港, 中國大陸, 越南, 其他地區, 抵銷, 綜合) and rows for financial metrics from 2005 to 2007.

5. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

Table showing adjustments to operating profit, including depreciation, impairment, and other items.

6. 融資成本

Table showing financing costs, including interest on bank loans and other financing expenses.

7. 稅項

香港利得稅乃就年內於香港賺取之估計應課稅溢利按17.5% (二零零四年：17.5%)之稅率計算而作出撥備。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，按其現有法例、詮釋及慣例計算。

Table showing tax expenses, including current tax and deferred tax.

根據香港會計準則第1號之呈列規定(本集團於年內採納，詳情載於公佈附註2)，為數39,537,000港元之聯營公司稅項現時在綜合收益表列入「應佔聯營公司溢利及虧損」。截至二零零四年七月三十一日止年度之稅項開支1,333,000港元(重列)之比較數字經已重列，以符合本年度之呈列方式。

8. 每股盈利／(虧損)

每股基本虧損乃按該年度母公司股權持有人應佔虧損705,962,000港元(二零零四年：母公司股權持有人應佔溢利381,435,000港元(重列))，以及年內已發行普通股加權平均數9,589,864,000股(二零零四年：3,746,002,000股)計算。

由於在截至二零零五年及二零零四年七月三十一日止年度並無出現可攤薄事件，故並無披露該兩年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

9. 聯營公司權益

於二零零五年七月三十一日，已計入本集團之聯營公司權益之本集團分佔豐德麗集團之資產淨值為760,976,000港元。

於二零零五年六月三十日，豐德麗集團持有之電影版權為188,253,000港元，即於二零零四年十二月三十一日價值190,684,000港元之127套電影之所有版權、擁有權及權益(「127套電影版權」)。豐德麗之董事已聘請一位獨立第三者(「估值師」)對127套電影版權於二零零四年十二月三十一日之價值進行估值(「估值」)。鑑於估值師進行之估值，並考慮目前之市況後，豐德麗董事認為豐德麗集團之電影版權於二零零五年六月三十日並無減值。

就豐德麗集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表而言，豐德麗之核數師在彼等之報告中表示：

(i) 彼等亦未能取得足夠可靠資料進行香港會計師公會頒佈之核數準則第520號「Using the Work of an Expert」規定之審核工作，使彼等滿意(a)估值師之能力及客觀性；及(b)估值師就127套電影版權所作之工作範圍之足夠性。核數師表示彼等無法取得足夠可靠資料或進行其他審核程序，使彼等能信納計算電影版權攤銷開支數額之基準是否適當；及

(ii) 基於豐德麗集團截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表編製時採用的持續經營基準涉及基本不明朗因素，豐德麗的核數師認為豐德麗集團已於財務報表作出適當披露，故並無就此發表保留意見。

豐德麗之核數師由於上文(i)項所述其所獲證據之範圍受到限制，核數師就豐德麗截至二零零四年十二月三十一日止年度的財務報表發表保留意見。

二零零五年五月十九日，豐德麗發行74,000,000股新股份予一名獨立投資者，所得款項淨額約150,000,000港元，而本集團於豐德麗所持權益則由42.54%降至38.31%。

根據豐德麗於二零零五年九月十六日刊登之日期為二零零五年六月三十日之未經審核中期報告其中附註I「呈報基準」所述，豐德麗表示將不斷爭取財務債權人的持續支持，並把握機會開拓不同資金來源，以加強豐德麗集團的營運資金狀況，包括與本公司磋商提早償還225,000,000港元豐德麗借出之貸款。在上述基準上，豐德麗的董事認為豐德麗集團有足夠營運資金供其可見將來業務之用。因此，豐德麗的董事認為適宜按持續經營基準編製豐德麗二零零五年六月三十日之未經審核簡明綜合中期財務報表。

豐德麗借出之貸款已於結算日後悉數償還。

10. 應收賬款及訂金／應付賬款、已收按金及應付費用

(a) 本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同的信貸政策。銷售物業的應收銷售款項根據有關合約的條款交收。租賃物業的應收租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約預付租務按金。酒店及餐廳收費主要由客戶現金支付，唯對於在相關附屬公司開立信貸戶口的企業客戶，則根據各自之協議交收。

貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

Table showing trade receivables aging analysis for 2005 and 2004, categorized by days (30, 31-60, 61-90, over 90).

(b) 貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

Table showing trade payables aging analysis for 2005 and 2004, categorized by days (30, 31-60, 61-90, over 90).

11. 比較數字

如公佈附註2及3進一步解釋，由於本年度提前採納香港財務報告準則，財務報表若干項目及結餘的會計處理及呈報已經修訂，以符合新的規定。因此須作出若干上年度調整，而若干比較數字亦已重新分類及重列，以符合本年度的呈報方式。

管理層討論及分析

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淨值(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則為虧蝕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，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。在國內，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一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。於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。

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，已消彌經濟硬着陆的憂慮，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著嚴峻的經營環境，而且延誤取得有關中國當局授出的衛星電視下牌照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。

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滙合令澳門作出重大發展時機成熟：

- 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
- 新造五年計息期貨款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%)及滙日居餘下單位(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。

## 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3,000,000,000港元；(iii)保證擔保B系債券(「B系債券」)其餘應付款項約37,000,000,000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入人，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%權益及香港滙日居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

(i) 未有於結算日在財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就以下公司獲授融資向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	382,244	1,137,829
聯營公司	294,380	469,088	294,380	469,088
	<u>294,380</u>	<u>469,088</u>	<u>676,624</u>	<u>1,606,917</u>
就發行可交換債券作出之擔保	—	—	—	621,671
就發行可換股債券作出之擔保	—	—	—	906,750
就發行A系債券作出之擔保	—	—	2,661	—
就發行B系債券作出之擔保	—	—	37,492	—
	<u>294,380</u>	<u>469,088</u>	<u>716,777</u>	<u>3,135,338</u>

(ii) 根據本公司與麗豐控股有限公司(「麗豐」)於一九九七年十一月十二日訂立之若干賠償保證契據，本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益(「物業權益」)而應付或應佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅向麗豐作出賠償保證。本公司作出之稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)；與(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。賠償保證契據假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，並參考於估值時之稅率及監管中國所得稅及土地增值稅的法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在香港聯合交易所有限公司上市(「上市」)後所收購之新物業；(ii)因稅率比上市時增加或法例更改而引致有關稅項之增加；及(iii)數額以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值時所作出重估增值之遞延稅項撥備為限之索償。

麗豐於年內並無應付之土地增值稅，本公司於年內毋須就麗豐應付之所得稅提供賠償保證。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零零五年七月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 企業管治事宜

董事會認為，本公司於年報涵蓋的整個會計期間一直遵守二零零五年一月一日前有效之上市規則附錄14所載之最佳應用守則之規定。本公司各非執行董事並無指定任期，惟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流告退及重選連任。

於二零零五年一月一日，最佳應用守則被企業管治常規守則(「管治守則」)所取代，但有關披露之過渡安排乃適用於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間。本公司已採取有關行動以符合管治守則。

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零五年七月三十一日止年度之全年業績。審核委員會由三位獨立非執行董事鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生所組成。

## 股東週年大會

本公司將於二零零五年十二月二十三日(星期五)召開股東週年大會。大會通告連同本公司二零零四年至二零零五年年度之年報將於稍後寄發予各股東。

承董事會命  
主席  
林建岳

香港，二零零五年十一月十八日

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、譚建文先生及張永森先生，非執行董事為林建名先生及余寶珠女士，而獨立非執行董事則為鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生。