



本集團對豐德麗之前景持審慎樂觀態度。東亞衛視除了本身之核心業務外，一直積極開拓新收入來源，例如將節目外銷到東南亞，並為客戶提供廣播設施及服務。市場初步反應令人鼓舞，而我們預期此等業務日後將可見增長。東亞衛視亦已申請中國衛星傳輸下行牌照牌照；預期國家廣播電影電視總局將大約於二零零二年初確認及宣佈獲發牌人之名單。與此同時，雖然我們相信，衛星控股及東亞衛視業已作好準備，把握該行業任何過期性與旺之商機，然而，隨著市況繼續困難，於二零零二年下半年，這兩間公司將來可為豐德麗帶來有意義之貢獻。

#### 集團重組

隨著物業價格持續下跌，本集團之資產淨值不斷減值。於二零零二年結算時值766,000,000港元。鑑於債務仍然偏高，達至7,000,000,000港元以上(包括應付聯營公司豐德麗之1,500,000,000港元款項)，因此有必要執行重大債務重組計劃，以改善集團整體財務狀況至穩健水平。本集團現正與所有債權人持續進行商討，冀透過結合現金還款、債務與股權互換，以及將本集團若干資產之剩餘價值作抵押各種方式，撤銷大部分無抵押之債務。雖然編製本通告時本集團現時並未落實這項重組建議之形式和架構，但本集團有信心，將可於本年底與各方達成臨時協議，有關技術性問題可望於二零零三年初得到解決。我們將迅速知會全體股東關於這方面之進一步發展，我們十分期待隨著完成這項重組行動，將可重大改善本集團股東之價值。

#### 流動資金及財政資源

於結算日，本集團之綜合銀行及其他借貸(包括應付豐德麗之款項1,500,000,000港元)及應付債券為7,144,000,000港元(二零零一年：7,560,000,000港元)。本集團之綜合資產淨值於同日為766,000,000港元(二零零一年：3,866,000,000港元)，導致負債資本比率大幅增加至9.33。

正如上年度年報中所述，二零零零年八月四日舉行之可交換債券持有人及可換股債券持有人之會議上，該等債券持有人分別議決批准本集團提出之債項重組建議，在建議所列若干條件之規限下，將還款期推遲至二零零二年十二月三十一日。本集團於二零零零年八月三十一日及二零零一年一月三十一日分別償還了15%及2.5%之本金。尚未償還之債券本金則根據債券持有人批准之建議之條款及條件推遲至二零零二年十二月三十一日。

本集團之主要借貸銀行於上年亦同意按各自之雙邊信貸額，將本金還款期推遲至二零零二年十二月三十一日。於結算日，本集團之總銀行及其他借貸共計3,939,000港元。較二零零一年七月三十一日結餘下跌10%。銀行及其他借貸之到期日分佈於三年之期間內，其中2,445,000,000港元須於一年內償還或續期，64,000,000港元於一至兩年內償還或續期，及1,429,000,000港元於兩至三年內償還或續期。

由於部份債項於二零零二年十二月三十一日到期，而應付予豐德麗控股有限公司1,500,000,000港元亦須於同日償還，本集團於結算日之綜合流動負債淨額大幅增至6,193,000,000港元。本集團將繼續執行合適之出售資產計劃，以為本集團之營運籌集過轉現金，並進一步削減整體債務水平。本集團一直與法律及財務顧問緊密合作，以就未償還款項制定還款及/或再融資計劃。本集團最近與可交換債券持有人、可換股債券持有人及豐德麗進行商討，冀達成新債務重組計劃(「新重組計劃」)之條款。本集團亦與主要往來銀行展開商討，以就銀行貸款重新安排還款時間及/或再融資(「再融資安排」)。於批准此等財務報表日期，並無就新重組計劃或再融資安排達成或簽訂任何落實條款或其約束力之協議。

本公司之董事相信，本集團將可重新重組計劃及再融資計劃與可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗及銀行達成協議，並同時繼續成功而有秩序地出售本集團合適之資產，以籌集額外轉現金。因此，董事認為，本集團將有足夠營運資金，應付可見未來之營運所需。

於結算日，若干賬面價值約1,981,000,000港元之投資物業，若干賬面價值約75,000,000港元之發展中物業及若干賬面價值約931,000,000港元之固定資產已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資貸款。此外，本集團已將實益持有豐德麗之普通股285,512,791股、持有Peaklog 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30%股份，以及本集團在其他附屬公司、聯營公司及投資公司持有之若干股份亦抵押予銀行及其他債權人，以擔保本集團獲批貸款融資。此外，根據債券重組之條款及條件，可交換債券持有人將按比例在各方面與可換股債券持有人分享本公司實益擁有之130,000,000股亞視股份之抵押(視乎可交換債券持有人現有人之可交換權利)及本公司實益擁有之285,512,791股豐德麗股份之抵押。可交換債券持有人亦將按比例在各方面與可換股債券持有人及豐德麗分享本公司實益擁有之6,500股力華有限公司(其擁有香港麗嘉酒店)股份之有限附帶索償之抵押。

本集團資金之主要來源包括主要其業務運作中產生之內部資金，例如物業租金收入、出售投資及發展物業之所得款項，以及酒店及餐廳經營之收益等。

本集團會繼續採取審慎方法，處理外匯和利率之風險。本集團之收益主要以港元為主。董事相信港元在可見未來將會繼續與美元掛鈎。因此，本集團多項以港元或美元列值之貸款所面對之匯率波動風險將可因而減低。至於在利率方面，所有債務均為固定息債務，但大部分銀行貸款則為浮息債務，因此，本集團已經致力將固定及浮息債務組合保持平衡，以對沖利率之波動。

#### 僱員及酬金政策

於二零零二年七月三十一日，本集團合共僱有約1,700名僱員(於二零零一年七月三十一日：2,200名)。由於年內香港麗華酒店結業重新發展，因此僱員人數大幅減少。僱員之薪金水平不低於其公司職色，並會因應員工表現而加薪。其他員工福利包括為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：

	集團		公司	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
就獲批出之融資額向銀行作出之擔保：				
附屬公司	—	—	2,355,431	2,365,501
聯營公司	269,194	274,799	269,194	274,799
投資公司	—	4,301	—	4,301
	269,194	279,100	2,624,625	2,644,601
就發行可換股債券作出之擔保	—	—	965,250	965,287
就發行可交換債券作出之擔保	—	—	740,025	740,053
	269,194	279,100	4,329,900	4,349,941

(ii) 根據本公司與豐麗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。本公司作出之賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師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樓價、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。賠償保證契據就物業權益以等於於估值所估之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。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)因上市時稅率增加或稅則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所發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之索償。

麗豐於年內並無應繳納之土地增值稅，而本公司於年內亦無需就麗豐應繳所得稅作賠償。

#### 上市規則應用指引第19項(「應用指引第19項」)

##### 墊支予實體(應用指引第19項3.2.1段)

於二零零二年七月三十一日，本集團已向若干聯屬公司墊支及給予融資額擔保，該等公司個別獲得之款額超過本集團資產淨值之25%。為符合應用指引第19項之規定，於二零零二年七月三十一日，有關給予本集團擁有30%之聯營公司Bayshore Development Group Limited(「Bayshore」)及本集團合擁有50%之聯營公司Hillfield Trading Limited(「Hillfield Trading」)、Bushell Limited及天傳有限公司(「天傳」)之墊款及融資額擔保詳情如下：

	聯屬公司名稱				合計 千港元
	Bayshore 千港元	Hillfield Trading 千港元	Bushell Limited 千港元	天傳 千港元	
墊款本金額	900,000	402,180	—	253,458	1,555,638
應收利息	105,875	—	—	31,071	136,946
已批出銀行融資額之擔保	—	—	215,000	124,000	339,000
	1,005,875	402,180	215,000	408,529	2,031,584

(a) 給予Bayshore之墊款乃用作支付位於香港干諾道中1號AIG Tower項目之發展資金。餘額為無抵押、按當時之市場利率計息及無固定還款期。

(b) 該筆墊款乃給予Hillfield Trading，作為轉借予其全資附屬公司Bushell Limited，以支付位於香港尖沙咀之Furama Court項目之物業發展資金。餘額為無抵押、免息及無固定還款期。給予銀行之擔保為按本集團於Bushell Limited之實益股權比例作出，以作為抵押Bushell Limited之融資額之抵押。支付Furama Court之物業發展項目。

(c) 該筆墊款乃給予天傳，作為其免稅地業務之一般營運資金之用。餘額為無抵押、按當時市場利率計息及須於要求時即時償還。給予銀行之擔保為按本集團於天傳之實益股權比例作出，以作為該銀行以香港機場管理局為受益人發行人發行債券，以及該等銀行向天傳批出之其他銀行融資額之抵押。

##### 向聯屬公司作出之財務資助及給予之擔保(應用指引第19項3.3段)

於二零零二年七月三十一日，本集團向其聯屬公司作出之財務資助及為其利益向財務機構作出之擔保共相當於本集團資產淨值約326%。為符合應用指引第19項之規定，聯屬公司於結算日之備考合併資產負債表披露如下：

	千港元
固定資產	728,757
發展中物業	4,134,229
估聯營公司之權益	405,360
長期投資	9,182
一家有關連公司之欠款	1,500,040
佔共同控制實體之權益	34,233
流動負債淨額	(124,830)
總資產減流動負債	6,686,991
長期借貸	(3,488)
可換股票據	(259,501)
遞延收入	(105,788)
欠股東款項	(5,835,744)
	482,470
股本及儲備	
股本	489,385
股份溢價賬	3,142,400
撥入盈餘	891,289
固定資產重估儲備	287,237
外匯波動儲備	16,461
累計虧損	(4,298,553)
	528,219
少數股東權益	(45,749)
	482,470

#### 末期普通股息

董事會不建議就截至二零零二年七月三十一日止年度派付任何末期普通股息(二零零一年：無)。

#### 股東週年大會

本公司謹定於二零零二年十二月二十日(星期五)舉行股東週年大會。股東週年大會之通告連同本公司二零零一至二零零二年度之年報，將於二零零二年十一月二十七日或之前寄發予各股東。

#### 於聯交所網站刊發資料

載有聯交所上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定之所有資料之本公司年報將於二零零二年十一月二十九日或之前在聯交所網站刊發。

承董事會命  
主席 趙煥  
林建岳

香港，二零零二年十一月八日