



麗新發展

麗新發展有限公司 (於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零四年一月三十一日止六個月之中期業績公佈

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」)截至二零零四年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下:

簡明綜合損益賬

截至二零零四年一月三十一日止六個月

Table with 4 columns: Description, 2004 Jan-Mar (千港元), 2004 Jul-Sep (千港元), 2003 Jul-Sep (千港元). Rows include operating revenue, costs, and profit.

簡明綜合資產負債表

截至二零零四年一月三十一日

Table with 4 columns: Description, 2004 Jan-Mar (千港元), 2004 Jul-Sep (千港元), 2003 Jul-Sep (千港元). Rows include current assets, liabilities, and net assets.

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零四年一月三十一日止六個月

Table with 7 columns: Description, Issued Capital, Share Premium, Investment Reserve, Capital Reserve, Foreign Currency Reserve, Accumulated Loss, Total. Rows show changes from July 2003 to Jan 2004.

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年一月三十一日止六個月

Table with 4 columns: Description, 2004 Jan-Mar (千港元), 2004 Jul-Sep (千港元), 2003 Jul-Sep (千港元). Rows include operating activities, investing, and financing.

簡明綜合財政報告附註

1. 呈報基準

(a) 簡明綜合財政報告並未經本公司核數師審核... (b) 本集團錄得截至二零零四年一月三十一日止六個月期內股東應佔日常業務淨虧損...

2. 會計政策

未經審核簡明綜合財政報告乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」而編製...

3. 分類資料

Table showing business segments (物業發展, 酒店及餐館業務, 其他) and geographical segments (香港, 越南, 綜合). Includes detailed sub-segment breakdowns.

附註:

(i) 截至二零零三年一月三十一日止六個月, 聯營公司利息收入來自向聯營公司支付之墊款... (ii) 根據相關債務契約, 直至二零零二年十二月三十一日止期間之未清償債務按年息5厘計算...

9. 聯營公司權益

於二零零四年一月三十一日本集團於聯營公司權益, 包括本集團應佔豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及其附屬公司(「豐德麗集團」)之資產淨值...

10. 已抵押銀行結餘及定期存款

於二零零四年一月三十一日, 本集團總數約為121,696,000港元(二零零三年七月三十一日: 約120,390,000港元)之銀行結餘及定期存款已抵押予銀行...

11. 應收賬款及按金/應付賬款

Table showing trade receivables and payables aging analysis for 2004 and 2003.

12. 或然負債

Table showing contingent liabilities for 2004 and 2003, including bank guarantees and other commitments.

13. 購買物業、廠房及設備之承擔

於二零零四年一月三十一日, 本集團未於財務報表內撥備之承擔如下: 截至下列為止六個月...

中期普通股股息

董事會不建議派發截至二零零四年七月三十一日止財政年度之中期普通股股息。去年同期並無派發中期普通股股息。

管理層討論及分析

本集團於截至二零零四年一月三十一日止六個月錄得應佔虧損淨額167,000,000港元。其中心理主要來自所出售的銅鑼灣廣場一期...

業務回顧

於回顧期內, 市場氣氛及經濟活動顯著復甦, 主要由於在經濟及政治不穩定情況下, 中國明確希望推動本地開支及投資...

物業投資

由於出售共佔租金收入總額30%的麗豐元朗中心及銅鑼灣廣場一期, 本集團較去年同期錄得租金收入下跌24%。然而, 於回顧期內平均出租率維持於94%...

隨著香港及亞洲其他地區整體經濟復甦，本集團的酒店業務亦表現理想，遠優於二零零三年上半年之表現(沙士的爆發為本行業帶來前所未有的損失)。本集團佔有權益的越南Caravelle酒店(擁有26%權益)及峴港富麗華渡假酒店(擁有63%權益)表現之持續改善更為令人鼓舞，已分別成為亞洲頂尖的商業酒店及渡假酒店之一。同時，香港麗嘉酒店(擁有65%權益)及大華酒店(全資擁有)已扭轉之前的不利局面，分別錄得平均入住率78%及91%，並為本集團盈利帶來正面貢獻。

於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，豐德麗錄得虧損淨額93,000,000港元(二零零二年：虧損68,800,000港元)。該虧損乃主要由於富麗華酒店企業有限公司暫停就約1,500,000,000港元之債項支付利息。然而令人欣喜的是，由於採用適當的成本控制措施，豐德麗之整體經營虧損因而下跌。

前景

雖然，香港經濟已經明顯邁向復甦，但仍存在不肯定因素。特別是，失業率仍然高企於7%的水平，而個人收入增長仍然呆滯。此外，倘若美國利率於二零零四年下半年回升，將會影響消費者及投資者情緒。

在此經濟環境及樓價自去年底已經平均上升超過25%的情況下，預料房地產市場將在現水平整固。顯然在租務市場大幅回升之前(特別是本集團大量投資的寫字樓商務市場)租金回報已下跌至一個甚低水平，導致物業價格難以上升。

全球旅遊市場已明顯復甦，將對本集團之酒店業務帶來裨益，雖然各種傳染病會否重臨，仍為一難以預測之隱憂。從策略上而言，本集團將致力通過Furama Hotels and Resorts International Limited(「FHRI」)在香港及亞洲其他地區尋求酒店管理業務的機會，以輔助其酒店投資業務。FHRI在優質酒店管理，特別是三、四星級酒店方面有良好的紀錄，預計在未來數年，此級別之酒店將會快速增長。

豐德麗之多媒體業務正穩步上揚，各營運單位已分別達到相當的規模，令其可以更上一個台階。由豐德麗擁有49.77%權益之Media Asia Holdings Ltd.經過兩年業務積極整頓已達致穩固之獨立財政基礎即可作為例子。同時，其正等待內地發出之衛星電視下行牌照，東亞衛視有限公司(「東亞衛視」)將繼續致力加強東亞衛視之生活頻道之內容，以適應更廣泛觀眾之口味，最近其成功成為NOW寬頻電視之內容提供商乃為此策略之一項明證。

展望未來，中國之媒體及廣告市場在未來數年將大幅增長。對準備就緒的豐德麗而言，帶來卓越的機會，該公司將緊握日新月異的趨勢，在中長期為公司帶來有顯著的收入。

集團重組

吾等藉此機會向股東介紹本集團最新之整體債務重組計劃。吾等欣然指出，與各債權人之磋商已到達相當成熟之階段。吾等希望此長期問題將於二零零四年內解決及完成。如上期年報指出，達成一致之重組協議，將很可能包括通過現金償還，發行新股及轉讓物業等方式，以償還全部或大部分對可換股債券及可交換債券持有人(「統稱債券持有人」)及豐德麗之未償還債務。

儘管面對此樂觀情況，各股東應注意，到本報告執筆之時，尚未簽署任何有法律效力之協議，而本集團正處於非正式之暫緩還款期，預計此狀態將一直維持至所有債權人均同意此重組計劃。雖然，董事相信於此非正式暫緩還款期間，各債券持有人、豐德麗及有抵押之債權人將不會採取行動，以提供一個穩定的環境，維持本集團之日常運作。

流動資金及財政資源

於二零零四年一月三十一日，本集團之未償還貸款約為6,670,000,000港元(於二零零三年七月三十一日：7,625,000,000港元)，包括(i)有抵押銀行貸款及其他貸款約2,999,000,000港元；(ii)貸款融資項下之應計貸款償還溢價約30,000,000港元；(iii)根據可交換債券應付之未償還金額約881,000,000港元(本金金額622,000,000港元及應計債券贖回溢價259,000,000港元)；及(iv)根據可換股債券應付之未償還金額約1,260,000,000港元(本金金額907,000,000港元及應計債券贖回溢價353,000,000港元)；及(v)結欠豐德麗集團之金額約1,500,000,000港元。本集團於同日之綜合資產虧蝕淨額為480,000,000港元(於二零零三年七月三十一日(已予重列)：418,000,000港元)。本集團之資產淨值狀況轉壞，主要由於本集團於期內錄得經營虧損。本集團尚未支付可換股債券及可交換債券及結欠豐德麗集團之債務。無法履行該等責任引致本集團違反其他貸款融資之還款責任。因此，所有銀行及其他貸款已於綜合資產負債表內列為流動負債。

於二零零四年一月三十一日，若干賬面值約3,184,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,441,000,000港元之固定資產及約值112,000,000港元之若干銀行結餘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。於同日，若干賬面值約3,000,000港元之投資物業、若干賬面值約25,000,000港元之固定資產及約值10,000,000港元之銀行定期存款已抵押予一間銀行，以支援本公司同一間銀行授予一間附屬公司及一間聯營公司若干銀行融資所提供之若干公司擔保。此外，本集團已將豐德麗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，以擔保本集團獲批貸款融資。此外，根據可交換債券及可換股債券之條款及條件，可交換債券持有人將按比例在各方面同等與可換股債券持有人分享本公司實益擁有之285,512,791股豐德麗股份之再抵押。可交換債券持有人亦將按比例在各方面同等與可換股債券持有人及豐德麗分享本公司實益擁有6,500股華力達有限公司(其擁有香港麗嘉酒店)股份之有限附追索權之再抵押。已抵押銀行及其他借貸亦以本集團持有之若干資產作浮動押記。

本集團仍與所有財務債權人就雙方同意之債務重組計劃繼續進行商討。本集團目前正處於非正式之暫緩還款期。直至目前為止，可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗或本集團其他財務債權人均無採取任何行動，行使彼等之抵押及其他權利。此外，本集團與各財務債權人之協商已進入相當成熟階段，本公司董事有信心本集團可於二零零四年與所有財務債權人就一致債務重組計劃達成協議。

本集團資金之主要來源仍然為主要從其業務運作中產生之內部資金，包括物業租金收入、出售投資及發展物業之所得款項，以及酒店及餐廳業務之收益。本集團將會繼續有序地出售資產，藉以為本集團之業務提供營運資金。董事相信物業在可見未來將會繼續與美元掛鈎，因此，本集團之貸款多數以港元或美元列值，所面對之匯率波動風險可因而減低。至於利率方面，大部份銀行貸款則為浮息債務。目前利率偏低之環境有助本集團減輕支付利息之壓力。董事認為來年利率僅會緩和和上升(如有)，但仍會密切留意市況，並於有需要時使用對沖工具。

僱員及酬金政策

於二零零四年一月三十一日，本集團合共僱有約1,900名僱員(於二零零三年七月三十一日：1,900名)。僱員之薪金水平不比其他公司遜色，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供款及定額福利公積金計劃、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

或然負債詳情載於簡明綜合財政報告附註12。

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項第3.2.1段)

為符合應用指引第19項之規定，有關本公司於二零零四年一月三十一日給予下列聯屬公司之墊款及給予已批出融資額擔保之詳情載列如下：

| 聯屬公司名稱 | 所持股權百分比 | 墊款本金額 千港元 (附註a) | 已批出之銀行 融資額之擔保 千港元 (附註b) | 總計 千港元 | 附註 |
|----------------------------------|---------|-----------------------|----------------------------------|----------------|-----|
| Barnwood Limited | 50 | 902 | — | 902 | (c) |
| Bushell Limited | 50 | — | 215,000 | 215,000 | |
| Capital Property Company Limited | 24.5 | 29,274 | — | 29,274 | (c) |
| Easlin Corporation | 20 | 27,181 | — | 27,181 | (c) |
| 通裕興業有限公司 | 50 | 890 | — | 890 | (d) |
| 通裕按揭有限公司 | 50 | 529 | — | 529 | (e) |
| Hillfield Trading Limited | 50 | 433,242 | — | 433,242 | (f) |
| JDL International Limited | 50 | 1,574 | — | 1,574 | (c) |
| 基福企業有限公司 | 50 | 51,332 | 52,000 | 103,332 | (g) |
| 名達置業有限公司 | 40 | 630 | — | 630 | (g) |
| Modern Focus Limited | 50 | 7,568 | — | 7,568 | (g) |
| Naples Investment Limited | 50 | 107,646 | — | 107,646 | (h) |
| Orwell Investment Pte Limited | 50 | 47,867 | — | 47,867 | (i) |
| Rich Vision Limited | 50 | 12,374 | — | 12,374 | (c) |
| | | <u>721,009</u> | <u>267,000</u> | <u>988,009</u> | |

附註：

- 所有結欠之餘款均為無抵押、免息及無固定還款期。
- 擔保乃按照本集團於聯屬公司之實益股權比例而提供予銀行，為聯屬公司就其香港物業發展項目所獲授貸款融資提供擔保。
- 提供予聯屬公司之墊款，為其投資泰國物業發展項目提供資金。
- 通裕興業有限公司為香港荃灣蔚景花園之發展商，該筆墊款為未支付予本集團之服務費。
- 通裕按揭有限公司向蔚景花園住宅單位買家提供第二按揭貸款，該等墊款乃提供予該公司以便作為此第二按揭貸款資金要求。
- 該筆墊款提供予Hillfield Trading Limited，再轉借予其全資附屬公司Bushell Limited，為香港九龍尖沙咀Furama Court之物業發展項目提供資金。
- 該等墊款為該等聯屬公司之香港物業發展項目提供資金。
- 該筆墊款乃提供予Naples Investments Limited，為其於菲律賓之酒店及相關業務投資提供資金。
- 該筆墊款乃提供予Orwell Investments Pte Limited，再轉借予其附屬公司，為後者於中國內地經營哥爾夫球會及相關業務提供資金。

墊支予實體增加(應用指引第19項第3.2.2段)

為符合應用指引第19項之規定，有關本公司於二零零四年三月三十日給予下列聯屬公司之墊款及給予已批出融資額擔保之詳情載列如下：

| 聯屬公司名稱 | 所持股權百分比 | 墊款本金額 千港元 (附註a) | 已批出之銀行 融資額之擔保 千港元 (附註b) | 總計 千港元 | 附註 |
|---------------------------|---------|-----------------------|----------------------------------|----------------|-----|
| Hillfield Trading Limited | 50 | 438,912 | — | 438,912 | (c) |
| 基福企業有限公司 | 50 | 51,601 | 52,000 | 103,601 | (d) |
| Naples Investment Limited | 50 | 107,827 | — | 107,827 | (e) |
| | | <u>598,340</u> | <u>52,000</u> | <u>650,340</u> | |

附註：

- 所有結欠之餘款均為無抵押、免息及無固定還款期。
- 擔保乃有抵押及按照本集團於基福企業有限公司(「基福」)之實益股權比例而提供予銀行，為基福就其香港物業發展項目所獲授貸款融資提供擔保。
- 該筆墊款提供予Hillfield Trading Limited，再轉借予其全資附屬公司Bushell Limited，為香港九龍尖沙咀Furama Court之物業發展項目提供資金。
- 該筆墊款為基福之香港物業發展項目提供資金。
- 該筆墊款乃提供予Naples Investment Limited，為其於菲律賓之酒店及相關業務投資提供資金。

向聯屬公司作出之財務資助及給予之擔保(應用指引第19項第3.3段)

為符合應用指引第19項之規定，聯屬公司於二零零四年一月三十一日之備考合併資產負債表披露如下：

| | 千港元 |
|--------------|----------------|
| 固定資產 | 281,722 |
| 佔共同控制實體權益 | 1,463 |
| 佔聯營公司權益 | 133,891 |
| 有關連公司欠款 | 1,500,040 |
| 發展中物業 | 953,096 |
| 電影版權 | 197,655 |
| 流動負債淨額 | (318,659) |
| 總資產減流動負債 | 2,749,208 |
| 長期借貸 | (335,042) |
| 遞延收入 | (39,655) |
| 欠股東款項 | (1,600,951) |
| | <u>773,560</u> |
| 資本及儲備 | |
| 已發行股本 | 344,374 |
| 股份溢價賬 | 2,888,269 |
| 實繳盈餘 | 891,289 |
| 外匯波動儲備 | 17,756 |
| 累計虧損 | (3,368,324) |
| | <u>773,364</u> |
| 少數股東權益 | 196 |
| | <u>773,560</u> |

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零四年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

最佳應用守則

據本公司各董事所知，並無任何資料可合理顯示本公司現時或於本公司截至二零零四年一月三十一日止六個月之中期報告書所述期間之任何時間內，並無或曾無遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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席告退及應選連任。

本公司已根據最佳應用守則之規定於二零零零年三月成立由本公司兩名獨立非執行董事組成之審核委員會。中期報告書經由本公司之審核委員會審閱。

承董事會命
主席兼總裁
林建岳

香港，二零零四年四月十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林百欣先生、林建岳先生、劉樹仁先生及吳兆基先生，非執行董事為林建名先生、余寶珠女士、趙維先生及蕭繼華先生及獨立非執行董事為鄧水鏞先生及林秉軍先生。