

## 董事總經理報告

### 業務回顧

本集團於截至二零零五年三月三十一日止十二個月的總營業額(包括附屬公司及應佔聯營公司部份)為港幣122,300,000元(二零零四年:港幣127,600,000元)。營業額下跌主要由於來自本集團上市聯營公司Siam Food Products Public Company Limited的收益減少所致。此外,本人欣然呈報本集團的純利由二零零四年同期的港幣21,900,000元顯著增加至港幣45,600,000元。純利上升主要由於出售本集團部份投資物業的溢利以及經營開支下降所致。

### 物業投資



中華人民共和國上海  
上海嘉華中心

截至二零零五年三月三十一日止十二個月,本集團直接持有的投資物業帶來租金收入港幣22,400,000元,而二零零四年則為港幣24,300,000元。租金收入下跌乃由於本集團於以往及本呈報期間出售部份投資物業所致。期內的出售溢利為港幣14,000,000元。

位於觀塘的建生大廈繼續表現良好,於期末的出租率達93.9%。

位於上海的Pacific Plaza二期(現稱為上海嘉華中心)的建築工程已按計劃於二零零五年第一季竣工。自其開幕以來,該物業一直吸引到市場的殷切需求。於二零零五年三月底,出租率已達76%。



畫家筆下的九龍九龍城  
九龍城廣場新商場



香港銅鑼灣  
怡和街68號新大堂

於二零零四年五月,本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited組成合營公司,以收購面積217,625平方呎位於銅鑼灣怡和街68號及面積640,000平方呎位於九龍城的九龍城廣場。期內,有關合夥人已落實該等物業的重新定位計劃。

## 董事總經理報告

本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds按照20:80的出資比例共同成立的合營公司Global Gateway的業績表現持續改善。於回顧期間，Global Gateway為本集團貢獻港幣5,900,000元溢利(二零零四年：虧損港幣1,800,000元)。該公司位於荃灣的香港資產的需求一直強勁，促使期內的出租率升至超過90%。新加坡資產的出租率維持在32%的水平。

### 投資酒店業

誠如最近的中期報告所述，位於泰國芭堤雅，提供382間客房的海灘度假酒店Garden Beach Resort，經過大型翻新工程及加設全面服務的綜合型香薰浴設施後，已於二零零四年十一月改名為Aisawan Resort & Spa，而此項重新定位工程更深受市場歡迎。截至二零零五年三月三十一日止年度，該度假酒店錄得收入177,900,000泰銖及經營毛利83,000,000泰銖。雖然二零零四年十二月爆發的海嘯嚴重打擊泰國南部(及其他印度洋旅遊勝地)的主要海灘度假酒店，部份長線市場於二零零五年第一季取消旅遊東南亞的行程，對Aisawan Resort & Spa的業績表現造成輕微的負面影響，但芭堤雅實際上並無受到此次災禍所影響。直至二零零五年第二季，業務已回復至正常水平。隨著Aisawan Resort & Spa完成翻新工程及新曼谷國際機場計劃於二零零六年啟用，本集團對該度假酒店及作為旅遊勝地的芭堤雅的前景樂觀。



翻新後的客房  
泰國芭堤雅Aisawan Resort & Spa



新香薰浴設施  
泰國芭堤雅Aisawan Resort & Spa

集團聯營公司Grandsworth Pte. Limited擁有Dusit Thani Public Company Limited(「Dusit Thani」)(泰國酒店業之主要擁有及經營者)的10.3%權益。截至二零零四年十二月止年度，Dusit Thani繼續為旗下多間酒店及渡假酒店進行升格，包括正在旗艦店Dusit Thani Bangkok進行的大型翻新工程。除為其現有資產升格外，本公司亦收購位於清邁的一間現有酒店及土地，並將進行翻新工程及以全新的「D2」品牌重新推出市場。此外，本公司又於蘇梅島(位於泰國灣的受歡迎旅遊勝地)購入新地皮，以用作發展全新的Dusit渡假酒店及別墅項目。截至二零零四年十二月止十二個月，Dusit Thani錄得收益2,580,000,000泰銖(二零零三年：2,250,000,000泰銖)及收入淨額565,800,000泰銖(二零零三年：314,400,000泰銖)。

## 董事總經理報告

本集團非上市聯營公司Strand Hotels International Limited於緬甸仰光擁有的三間酒店(the Strand Hotel、Dusit Inya Lake Resort及Thamada Hotel)於二零零四財政年度表現理想。在二零零四年到訪緬甸旅客上升16%的支持下，物業表現勝於預算，並較二零零三年有明顯改善。儘管緬甸旅遊市場長期受到似乎是永無休止的連串襲擊所困擾，但酒店業於二零零五年第一季的表現繼續與預期一致，則證明二零零五年五月的仰光恐怖襲擊事故並未構成另一次嚴重打擊。

### 其他投資

截至二零零四年十二月三十一日止年度，集團上市聯營公司Siam Food Products Public Company Limited(「Siam Food」)錄得收益2,250,000,000泰銖(二零零三年：2,460,000,000泰銖)及純利30,580,000泰銖(二零零三年：205,600,000泰銖)。純利大幅減少乃由於二零零四年該公司的核心菠蘿裝罐業務虧損47,520,000泰銖(二零零三年：溢利146,920,000泰銖)所致。本公司錄得經營虧損淨額主要由於水果成本高昂所致。二零零三年年底水災的異常天氣狀況，接著二零零四年則遭受旱災，泰國的菠蘿產量少於預測20%。此外，製造成本因國際商品價格上揚而授挫，因國際商品價格影響罐頭、燃油、鋼鐵及化工成本。整體而言，Siam Food因該公司的工業區業務之實力而於二零零四年達致純利。作為聯營公司，本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度錄得虧損港幣300,000元(二零零四年：溢利港幣7,000,000元)。

### 流動資金及財務資源

於二零零五年三月三十一日，本集團財務狀況繼續保持穩健並維持大量未動用銀行融資。於結算日，本集團的總負債權益比率為24.8%(二零零四年三月：9.3%)，及淨負債(扣除現金後及現金等值物後)權益比率為17.9%(二零零四年三月：5.9%)。

### 展望

於二零零五年三月及四月，本集團分別向三名賣方收購香港北角城市花園中心商場總面積約63,840平方呎零售空間，總代價為港幣117,700,000元。交易詳情已於二零零五年六月六日的通函內向股東提供。本集團計劃將中心商場整個地庫改建為專為幼兒而設的主題教育中心。該項目的設計及規劃階段已接近完成，並預期中心將於二零零五年最後一季開幕。

於二零零五年四月，本集團亦收購一項投資物業，該物業為位於香港灣仔海傍的高級商業樓宇鷹君中心的四個相連辦公室單位，約6,630平方呎。總代價為港幣34,000,000元。



畫家筆下的香港北角城市花園中心商場地庫

## 董事總經理報告

於二零零五年四月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation組成合營企業，以港幣600,000,000元購入澳門一幢22層高，面積約437,000平方呎的商業樓宇。本集團於該合營企業持有25%權益。交易詳情已於二零零五年五月三日及二零零五年七月十五日的通函內向股東提供。有關夥伴計劃將該物業翻新及重新定位為國際甲級辦公／零售／娛樂大樓。計劃現正處於落實階段，而翻新工程則預期於二零零六年第一季前完成。

於二零零五年五月，Global Gateway簽署買賣協議，分別以代價港幣754,200,000元及4,200,000新加坡元出售其香港及新加坡資產。出售香港資產已於二零零五年六月完成，而出售新加坡資產須待符合若干尚未符合的條件，並預期於不久後完成。此項出售將為Global Gateway產生除稅前溢利約港幣250,000,000元。

展望將來，本集團計劃繼續在區內物色具吸引力的房地產及酒店投資項目。

### 僱員

於二零零五年三月三十一日，控股公司的受薪僱員人數為15人(二零零四年：28人)。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。董事會亦向其認為合適的僱員授予購股權。

### 致謝

本人謹代表董事會對全體員工作出之努力及貢獻深表謝意。

董事總經理  
吳繼泰

香港，二零零五年七月十八日



畫家筆下的澳門251A-301 Avenida Commercial de Macau