

## 董事總經理報告



澳門友邦廣場

## 業務回顧

本人欣然呈報本集團於截至二零零六年三月三十一日止年度之總營業額(包括應佔聯營公司部份)為港幣142,100,000元，較二零零五年同期增加16.2%(二零零五年：港幣122,300,000元)。營業額增加主要由於新收購資產之租金貢獻、Global Gateway (Hong Kong) 出售事項所收取之顧問費及來自Aisawan Resort & Spa之收入增長所致。

本人亦欣然呈報本集團於截至二零零六年三月三十一日止年度之淨溢利為港幣129,900,000元，較二零零五年經重列之淨溢利港幣103,700,000元增加25.3%。淨溢利增加主要由於來自非上市聯營公司之強勁表現及投資物業之公平價值上升所致。

誠如中期報告所述，重列二零零五年淨溢利乃由於本年度之淨溢利受採納新修訂之香港財務報告準則及香港會計準則所影響。過去，所有投資物業重估盈餘均累計在資產負債表中儲備項下，並只有當重估值低於賬面值時，重估虧損方反映在收益賬中。根據新準則，期內所有重估盈餘(或虧損)均反映於收益賬中。會計政策變動對財務報表之調整及所產生之影響載於財務報表附註2。

## 董事總經理報告



九龍九龍城九龍城廣場之二〇〇六年度世界杯節目



九龍九龍城九龍城廣場新商場

### 物業投資

整體而言，本集團之物業投資表現令人滿意。

位於香港之建生大廈在本呈報期內所貢獻之租金收益達港幣19,300,000元，並保持高出租率（於二零零六年三月三十一日為95.6%）。

上海嘉華中心自啟用後，租務表現良好，並於本呈報期末達致全面出租水平。

於二零零四年，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及PamFleet Investments Limited成立一間合營公司，以收購位於銅鑼灣怡和街68號面積217,625平方呎之物業及位於九龍城面積達640,000平方呎之九龍城廣場（「九龍城廣場」）。該等物業由合營公司利用現有債項港幣1,200,000,000元之證券化工具而購得。於二零零五年九月，合營公司成功再融資債項及增加至港幣1,500,000,000元。再融資所得款項大部份已分配予股東，而本集團則佔港幣12,000,000元。怡和街68號於大堂及示範單位之翻新工程完成後已重新投入市場。截至本報告日期，九龍城廣場大部份之室內翻新工程已經完成，所有外部工程則預期於本年十月底前完成。

於本年度，Global Gateway以總代價約港幣776,700,000元出售其位於香港及新加坡剩餘之資產。Global Gateway為本集團帶來之實際收益達港幣57,900,000元，但期內所報告之會計溢利僅為港幣16,000,000元，此乃由於港幣41,900,000元之溢利已按新會計準則於前期報表重列。就所收現金而言，本集團因Global Gateway出售資產而獲分派港幣107,700,000元。除出售資產所得溢利外，本集團亦就該項交易獲支付港幣7,500,000元之顧問費。

## 董事總經理報告

於二零零五年三月及四月，本集團收購總面積約63,840平方呎之香港北角城市花園中心商場，總代價為港幣117,700,000元。期內，本集團將中心商場整個地庫改建為專為幼兒而設之主題教育中心，由獨立營運商以「QQ Club」商號管理。本集團所得之收入為固定最低租金另加營業額百分比。「QQ Club」已於二零零六年一月開業，全部面積已預先租出。

於二零零五年四月，本集團與一個投資基金及一名泰國投資者(作為當地營運夥伴)成立一間合營公司，向Government Housing Bank of Thailand之「不良資產」組合收購一項房屋組合。於二零零六年三月底，以總成本約195,400,000泰銖購入151所房屋，其中39所房屋以平均22.2%之盈利率重售。本集團佔合營公司40%權益。

於二零零五年五月，本集團與Morgan Stanley Real Estate Funds及Wachovia Development Corporation成立一間合營公司，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。該合營公司現正將該物業翻新為甲級商業／零售／娛樂大樓。於二零零六年一月，美國保險業巨擘AIA選擇以該大樓為其於澳門之新總部，並簽訂一份長期租約，成為合營公司之主要租戶。該大樓自此重新命名為「AIA Tower, Macau」。AIA Tower所有翻新工程預計於本年八月底前完成。



QQ Club主接待處



QQ Club托兒所遊樂場



QQ Club兒童圖書館

## 董事總經理報告

年內，本集團成為Gateway China Fund I之策略性夥伴。該基金為一個總值198,900,000美元的房地產基金，主要投資中國大陸、香港及澳門的房地產項目。根據優先股認購事項，本集團每年自該基金經理Gateway Capital收取固定股息，並佔部份基金付予Gateway Capital之獎勵費用。另外，一家本集團擁有50%權益之聯營公司亦答允向該基金投資10,000,000美元。

### 酒店業投資

儘管二零零四年十二月爆發之海嘯導致安達曼海及印度洋海灘渡假勝地受到嚴重破壞，新曼谷國際機場亦延遲啟用，但芭堤雅之酒店市場仍錄得強勁增長。截至二零零六年三月三十一日止十二個月，Aisawan Resort & Spa錄得收益285,100,000泰銖（二零零五年：177,900,000泰銖）及經營毛利156,200,000泰銖（二零零五年：83,000,000泰銖）。隨著新曼谷國際機場預計於本年七月啟用，令曼谷著陸之國際旅客前往芭堤雅之車程縮短一半（至約60分鐘），管理層預期Aisawan Resort & Spa將繼續有理想業績。為不斷提升渡假村之質素從而抓緊市場增長之優勢，Aisawan Resort & Spa將於夏季月份翻新所有園林客房，包括興建新游泳池及露天平臺。透過一家聯營公司，Aisawan Resort & Spa於期內向本集團貢獻港幣10,900,000元（二零零五年：港幣4,900,000元）。

本集團之聯營公司Pioneer iNetwork Limited擁有泰國著名酒店擁有人及營運商Dusit Thani Public Company Limited（「Dusit Thani」）10.3%權益。Dusit Thani於截至二零零五年十二月三十一日止十二個月錄得收入2,830,000,000泰銖（二零零四年：2,580,000,000泰銖）及淨溢利245,100,000泰銖（二零零四年（經重列）：576,400,000泰銖，其中包括債務重組收益364,100,000泰銖）。

### 其他投資

於二零零六年三月二十九日，本集團以港幣56,800,000元出售Siam Food Products Public Company Limited之投資。出售事項帶來港幣9,700,000元之收益，詳情載於二零零六年四月二十七日致股東之通函中。

本集團擁有一家香港上市之金融機構亞洲金融集團（控股）有限公司（「亞洲金融」）約4.1%權益。於二零零六年二月，亞洲金融與日本信用保證集團就出售亞洲金融之全資附屬公司亞洲商業銀行有限公司（「亞洲商業銀行」）之全部股本訂立售股協議。售股代價約港幣4,500,000,000元，相當於亞洲商業銀行於二零零五年六月三十日之未經審核綜合資產淨值2.5倍。亞洲金融估計，出售事項將為截至二零零六年十二月三十一日止年度產生約港幣2,500,000,000元之溢利。本集團於亞洲金融之投資根據亞洲金融於二零零六年三月三十一日之收市價計算為港幣159,700,000元。

## 董事總經理報告

### 流動資金及財務資源

於二零零六年三月三十一日，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，本集團之總負債權益比率為20.6%(二零零五年三月：26.0%)，及淨債項(扣除現金及現金等值物後)權益比率為17.8%(二零零五年三月：18.7%)。

### 展望

於二零零六年五月，本集團以港幣82,000,000元收購一家於香港註冊成立之公司。被收購公司乃一家擁有香港灣仔天樂廣場1、2、22、25、27、29、31及35樓全層之控股公司。總建築面積約為29,540平方呎，除1樓及2樓外，全部空間均已租出。其後於二零零六年六月，本集團訂立一項臨時買賣協議以出售空置之1樓及2樓。預期銷售將為本集團帶來除稅前收益約港幣7,000,000元。出售事項詳情載於二零零六年六月二十六日致股東之通函中。

期內，本集團作出多項新物業投資，該等新項目均按計劃進行。展望未來，本集團計劃加強現有資產組合，同時繼續選擇性地物色區內具吸引力之房地產及酒店投資項目。

### 僱員

於二零零六年三月三十一日，控股公司之受薪僱員人數為18人(二零零五年：15人)。本集團確保其僱員薪酬待遇具競爭力。本集團的薪酬與花紅制度乃按僱員工作表現釐定。董事會亦會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貢獻深表謝意。

董事總經理

吳繼泰

香港，二零零六年七月十一日