



主席 林建岳

業績

受惠於經濟持續增長，本集團之經營業務錄得平穩增長。營業額由截至二零零五年七月三十一日止年度之789,000,000港元增加約1%至794,000,000港元。毛利上升3%至523,000,000港元。然而，本年度之經營業務溢利由上個財政年度之1,171,000,000港元減少至542,000,000港元。經營業務溢利大幅下跌乃由於投資物業重估收益315,000,000港元較二零零四／零五年之600,000,000港元為低以及缺少減值撥回所致，而二零零四／零五年之減值撥回則合共為386,000,000港元。本年度除稅前溢利受惠於視作出售一間聯營公司權益之收益95,000,000港元以及並無出現上年度因債券清償事項及豐德麗清償事項而產生之虧損1,484,000,000港元。除稅及少數股東權益後，本集團截至二零零六年七月三十一日止年度本公司股權持有人應佔經審核綜合純利為513,000,000港元，而上個財政年度則為虧損706,000,000港元。

股息

董事會不建議派發截至二零零六年七月三十一日止年度之股息（二零零四／零五年：無）。

主席報告書

業務回顧

於回顧年度內，香港經濟持續蓬勃增長，惟二零零六年第二季之經濟增長則稍為緩和。由於消費者需求變得疲弱，尤以美國市場為甚，故出口增長放慢。儘管增長溫和，惟政府於其最新發佈之經濟報告預期，香港在二零零六年之經濟增長可望達到早前預測範圍4-5%增長之上限，而香港在二零零六年之經濟增長極可能與普遍一致估計之實際本地生產總值增長約6%相符。

香港物業市場受到經濟持續增長支持，否則市場可能遭受利率上升之負面影響。此外，本集團亦受惠於旅遊業之持續蓬勃增長。

物業

本集團之投資物業組合於本年度產生總租金收入約265,000,000港元，較上個財政年度產生之247,000,000港元增加約7%。本集團之投資組合維持幾乎全數租出。

本集團於本年度之應佔其聯營公司物業發展溢利約為55,000,000港元，當中大部份來自出售本集團之翠逸雅園項目。於上個財政年度，本集團之應佔其聯營公司物業發展溢利約為167,000,000港元。

酒店

香港方面，香港麗嘉酒店及大華酒店均受惠於訪港旅客大增。於回顧年度內，香港麗嘉酒店之平均入住率為84.7%，而平均房價為2,441港元，上年度錄得84.2%及2,072港元。大華酒店方面，有關數字分別為93.3%及592港元，而上年度為91.7%及552港元。本集團於越南之酒店業務受到競爭增加所影響。利息開支上升亦影響此分部之溢利。儘管如此，本集團之酒店業務整體上表現理想。

豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）

豐德麗配發74,518,000股豐德麗新股後，本集團現於該公司持有34.83%權益。豐德麗截至二零零六年六月三十日止六個月公佈錄得純利54,000,000港元（二零零五年：203,000,000港元）。由於豐德麗為擁有本集團40.8%權益之最大股東，該公司之純利下跌亦反映本集團投資物業重估收益大幅減少及缺少減值撥回，豐德麗之業績亦因而受到影響。於本年度內，豐德麗之重點業務為進行有關發展位於澳門路氹之澳門電視城項目之工作。於二零零六年四月，豐德麗已訂立一份協議，據此，其將初步向New Cotai, LLC（「New Cotai」）出售其於澳門路氹地盤之40%權益，並將與New Cotai共同發展澳門電視城項目。

前景

物業及酒店

即使面對如利率上升、油價高企及若干其他重點商品及地方政治不明朗因素等潛在負面發展，全球經濟仍一直迅速復甦。只要這種復甦力度持續，本集團表現所依賴的香港經濟將仍然樂觀。

本集團繼續優化其投資物業，並在租約屆滿後重整租戶組合，從而加強租金收入基礎。本集團亦不斷補充其土地儲備，並繼續物色可增值之合適發展項目。

本集團現正研究重建香港麗嘉酒店之可能性。鑑於對中環頂級寫字樓物業之渴求及該區新寫字樓供應短缺，中環頂級寫字樓租金極可能維持高水平甚至進一步攀升。根據現行建築條例，香港麗嘉酒店之地盤約15,000平方呎可提供不少於225,000平方呎寫字樓面積，重建潛力非常優厚。按照現有租約條款，亦毋須補地價及修改租約。重建香港麗嘉酒店之地盤將會對本集團之酒店分部構成影響，惟於完成重建後極可能大幅提升經常性租金收入。



銅鑼灣廣場2期



長沙灣廣場



澳門影視城
(構想圖)



大華酒店



香港麗嘉酒店

豐德麗

就發展澳門電視城項目之財務規模而言，該項目將令豐德麗出現重大變化，並因此將對本集團產生重大利益。待豐德麗完成出售其於路氹地盤之40%權益之交易後，本集團將透過其於豐德麗之股權分享應佔該出售產生之豐德麗溢利。長遠而言，本集團將透過豐德麗分享日後自發展路氹地盤產生之經常性收入。

豐德麗與其合營公司夥伴New Cotai正在落實位於澳門路氹之澳門電視城項目之總體發展計劃，而經澳門當局批准後，預期建築工程將於二零零七年動工。

流動資金及財務資源

於二零零六年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為3,937,000,000港元（於二零零五年七月三十一日：3,432,000,000港元）。

於二零零六年七月三十一日，本集團之未償還借貸約為2,547,000,000港元（於二零零五年七月三十一日：2,954,000,000港元），包括(i)有抵押銀行貸款及其他貸款約2,544,000,000港元；及(ii)二零零五年到期之保證擔保A系債券（「A系債券」）剩餘應付款項約3,000,000港元。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算之債項權益比率約為65%。2,544,000,000港元之銀行借貸及其他借貸之到期日分佈超過5年，其中310,000,000港元須於一年內償還、386,000,000港元須於第二年償還、1,809,000,000港元須於第三到五年償還，而39,000,000港元須於五年後償還。

於二零零六年七月三十一日，若干賬面值約4,113,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,187,000,000港元之物業、廠房及設備、約31,000,000港元之預付土地租金及約值96,000,000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5,000,000港元之投資物業及若干賬面值約24,000,000港元之物業、廠房及設備已抵押予銀行，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

主席報告書

之銀行融資而作出。此外，本集團已將所持有Peakflow Profits Limited之全部股份，連同其持有Bayshore Development Group Limited (AIG Tower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款人，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香港漾日居全部10%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。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於財務報表附註34。

僱員及酬金政策

於二零零六年七月三十一日，本集團合共僱用約1,300名僱員(於二零零五年七月三十一日：1,300名)。僱員之薪酬待遇維持於具競爭力之水平，並會因應員工表現而調整。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、醫療津貼和外間資助進修及培訓計劃等。

致謝

本集團於回顧年內經歷了積極之整頓與發展，取得正面成果，全賴本公司管理層及全體員工之努力不懈。本人亦對年內各股東及業務夥伴之支持致以萬分謝意。

主席
林建岳

香港
二零零六年十一月十日