

副主席兼 行政總裁報告



「我們相信藉著各項策略，本集團將處於強健位置，面對種種挑戰，且將具備經常性現金流量及發展收入來源之完善組合。本集團首項目標是持續為股東帶來長期回報，且有信心可達致此目標。」

丹斯里拿督邱達昌先生
副主席兼行政總裁

本人欣然呈報本集團截至二零零九年三月三十一日止財政年度的年度業績。二零零八／零九財政年度乃充滿挑戰之一一年，全球經濟在金融海嘯衝擊下，影響不少行業經營。管理層已主動採取策略應付，使本集團組織更穩健，並準備就緒把握未來新商機。

本集團過去幾年投放大量資源建立酒店業務，現時已擠身最大規模酒店經營商行列，致力發展亞洲區內可賺取利潤之業務範疇，並經營13間酒店，提供逾3,200間客房。目前正發展額外10間酒店，將為本集團所提供之客房增加至逾6,000間。

本集團之3個酒店品牌「帝豪」、「麗都」及「麗悅」於業內逐漸贏得賞識。本集團亦已發展一系列精品酒店，例如「蘭桂坊酒店」及「麗栢酒店」，並因此獲頒不少獎項。本集團於業內已建立聲譽，現正考慮拓展至酒店及服務公寓管理業務，藉以為本集團帶來穩定收益。

本集團現正研究不同方案，反映出並無於賬冊內記錄的酒店資產之龐大重估盈餘。此舉可能包括就若干資產採納銷售及售後租回模式及／或分拆酒店部。

即使H1N1新型流感影響整個旅遊業，惟鑑於全球旅遊業之無限潛力，尤以亞洲及中國市場為然，本集團對酒店業的長期前景仍抱有信心。本集團酒店之資產成本相當低，且業務模式乃為盡量利用空間而設，因而成為業內擁有最高邊際利潤的酒店之一，故酒店業務能夠抵禦不景的經濟環境。本集團已準備就緒，可於市場隨著負面宏觀經濟影響減退而好轉時把握良機發展業務。

物業發展部依然為本集團整體溢利作出重要貢獻。本集團於香港、中國大陸及澳洲均建立勢力。中國大陸及澳洲乃本集團溢利主要來源國。年內，本集團致力發展上海錦秋加州花園及澳洲Northbank項目之土地儲備。

年初，本集團把握弱市，購入墨爾本商業區一幅土地。該土地現計劃發展為墨爾本之主要住宅項目，可提供1,500至2,000個公寓單位，總建築面積約1,000,000平方呎。

管理層銳意透過提升組織基礎建設及增加發展項目，加強物業發展業務。本集團將集中發展現時對中價房產需求龐大之中國大陸市場，以及往績彪炳，物業市場長期前景依然看好之澳洲市場。

本集團於香港、中國大陸及新加坡均持有投資物業，為本集團帶來穩定收入來源。本集團現正將資產組合重新定位，務求專注較大型資產。本集團相信此舉將可更有效地運用資源，騰出資本投資具較高長期回報之資產。

本集團於二零零九年五月七日宣佈，本集團正拓展業務至停車場業務。透過上述收購，本集團將成為亞太區內最大型獨立停車場營運商之一，於澳洲、紐西蘭及馬來西亞之策略性地點管理200個停車場超過42,600個車位，其中18個停車場5,200個車位由本集團擁有。

停車場業務因為得到房地產價值支持而成為具防禦性業務。若干資產亦有潛力獲重新發展。新停車場業務將成為本集團未來經常性現金流量新來源。本集團擬利用現有平台繼續發展此業務。

於財務管理方面，即使金融市場艱難，惟本集團年內按相當有利條款完成為數港幣19億元之銀團貸款。本集團亦把握利率低企之良機，將長期利率鎖定於低水平。這有助本集團減低整體資本成本，從而可令本集團之財務保持穩健。本集團亦按低於面值之價格，購回為數港幣2.79億元之未行使可換股債券，這有助改善整體資本架構。

展望未來，本集團將繼續檢討及修訂資本架構，務求達致最佳財務狀況。

管理層深信，員工乃本集團最寶貴資產，是企業成功之關鍵要素。本集團聘用優秀人才，為各級員工提供培訓及全面職業發展機會，協助彼等全面發展潛力。本集團目前僱用約2,000名員工，並將增聘人員以加快業務拓展步伐。

年內，前投資銀行家孔祥達先生加盟本集團出任董事總經理一職。孔先生於企業管理、策略性發展及併購事宜上具豐富經驗。

二零零九年將如去年般充滿挑戰，全球經濟狀況不明朗，儘管如此，憑藉穩健根基，本集團將可持續增長，並相信藉著各項策略，本集團將處於強健位置，面對種種挑戰，且將具備經常性現金流量及發展收入來源之完善組合。本集團首項目標是持續為股東帶來長期回報，且有信心可達致此目標。

本人在此衷心感激各位董事、管理層及各員工於過去一年的努力和支持。

邱達昌
副主席兼行政總裁