



2B08



管理層 討論與分析

管理層討論與分析



香港旺角麗悅酒店

墨爾本Upper West Side

財務摘要

- 擁有人應佔純利上升13.7%至港幣448,000,000元。每股盈利增加9.5%至港幣0.23元。
- 擁有人應佔資產淨值由每股港幣3.7元增加至每股港幣3.8元。經調整酒店重估盈餘後，於二零一二年三月三十一日之擁有人應佔資產淨值為每股港幣6.7元。
- 截至二零一二年三月三十一日，淨資產負債比率為28.8%⁽ⁱ⁾，而現金狀況約為港幣17億元。
- 建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.05元(二零一一年：每股港幣0.05元)。
- 於二零一二年三月三十一日，發展中物業預售金額約為港幣48億元。

附註：

(i) 截至二零一二年三月三十一日之酒店資產重估盈餘為港幣77.50億元，並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已經調整，以便計算淨資產負債比率。

財務回顧

1. 全年業績

本公司截至二零一二年三月三十一日止財政年度之綜合收益為港幣17.61億元，較上個財政年度增加6.4%。酒店業務及停車場業務分別貢獻收益港幣10.96億元及港幣5.37億元，分別較上個財政年度增加26.4%及15.7%。投資物業之收益為港幣66,000,000元，較上個財政年度增加9.8%。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，物業發展業務錄得收益減少81.2%至港幣46,000,000元，乃由於財政年度內竣工之物業項目較少。

本公司截至二零一二年三月三十一日止財政年度之毛利為港幣848,000,000元，較上個財政年度增加12.2%。截至二零一二年三月三十一日止財政年度之毛利率為48.1%(二零一一年：45.7%)。毛利率有所改善主要是由於本集團酒店業務之毛利率上升。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，酒店業務之毛利率由54.5%增至59.4%，而物業發展之毛利率則由46.1%增至61.8%。投資物業之毛利率於截至二零一二年三月三十一日止財政年度由60.9%下跌至56.1%，而停車場業務之毛利率則由25.1%跌至21.9%。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度之本公司擁有人應佔純利為港幣448,000,000元，較上個財政年度增加13.7%。除酒店業務貢獻增加外，出售香港「中環麗栢酒店」及投資物業亦分別為本集團之純利帶來收益港幣278,000,000元（扣除少數股東權益後）及公平值收益港幣148,000,000元。

2. 流動資金及財務資源

	麗悅 (港幣百萬元)	綜合集團 (港幣百萬元)
銀行及現金結餘	875	1,744
銀行貸款、可換股債券及借貸	3,627	6,416
權益總額賬面值	3,420	8,500
加：酒店重估盈餘	7,750	7,750
權益總額	11,170	16,250
淨資產負債比率	24.6%	28.8%

截至二零一二年三月三十一日，本公司之擁有人應佔綜合權益總額為港幣74.52億元，較二零一一年三月三十一日增加6.0%。麗悅錄得超過其酒店組合於二零一二年三月三十一日之賬面值之重估盈餘港幣77.50億元。有關盈餘並無於本公司綜合財務狀況表確認。經計及酒店資產重估盈餘，麗悅之淨資產負債比率為24.6%，而本集團之淨資產負債比率為28.8%。本集團維持強勁財務狀況，且具備充裕財務資源以應付其營運活動以及現有及潛在投資活動所需。



墨爾本Upper West Side

3. 物業預售

於二零一二年三月三十一日，發展中物業之預售總額達港幣48億元。發展項目預期於未來三年內竣工。以下為於二零一二年三月三十一日預售物業之明細：

發展項目	位置	預售金額
Upper West Side 第一期	澳洲	港幣21億元
Upper West Side 第二期	澳洲	港幣19億元
寶御	香港	港幣3.11億元
Dorsett Regency Residences ⁽ⁱ⁾	新加坡	港幣5.00億元
於二零一二年三月三十一日之預售總額		港幣48億元

附註：(i) 位於新加坡之 Dorsett Regency Residences 由麗悅全資擁有。

上述預售不包括預售於二零一二年三月三十一日後推出位於馬來西亞 Subang 之 Dorsett Place Waterfront 及位於中國內地上海之御尚。

4. 贖回可換股債券(「債券」)

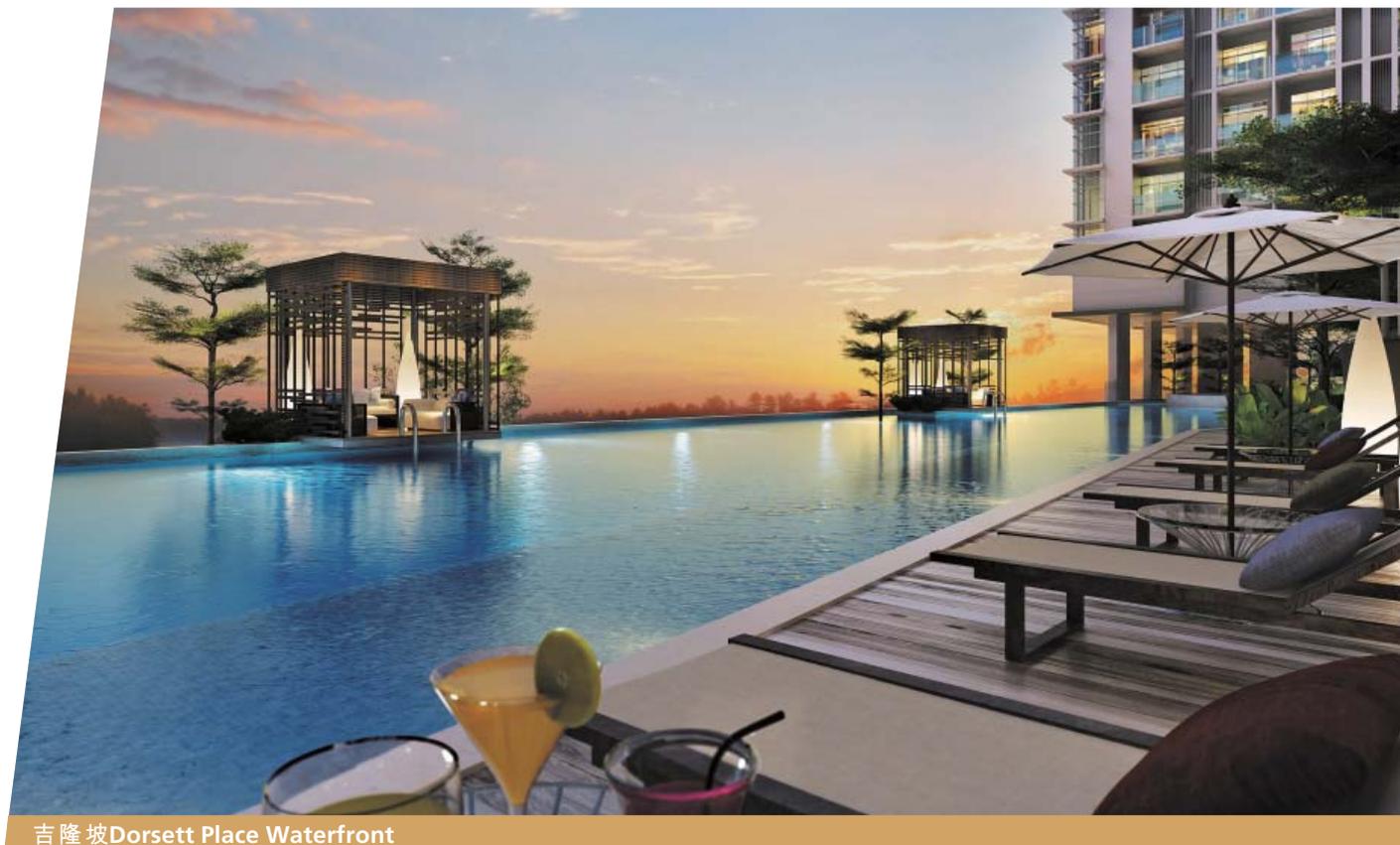
於二零一二年三月五日，本公司因債券持有人行使認沽期權而贖回本金額為港幣649,500,000元之部分債券。贖回後，於二零一二年三月三十一日債券的餘下未贖回本金額為港幣33,500,000元。

5. 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商在香港高等法院提出涉及港幣14,356,000元之法律行動以就違約作出索償。該承建商就有關索償向該附屬公司提出金額為港幣25,841,000元之反索償。該訴訟將於二零一二年七月三十日開審。董事於獲得律師的法律意見後，認為勝訴之機會甚高。因此並無於綜合財務報表內就潛在負債計提撥備。

6. 資本承擔

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	585,760	595,557
其他	4,421	1,528
	590,181	597,085
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
開發及翻新酒店物業	319,593	28,177
其他	19,274	22,933
	338,867	51,110
	929,048	648,195



吉隆坡Dorsett Place Waterfront



7. 結算日後事項

(i) 以每股港幣1.23元購回230,000,000股股份(已發行股本之11.7%)

於二零一二年四月十六日，本公司就以每股港幣1.23元向 Penta Investment Advisers Limited 購買 230,000,000股本公司股份訂立股份購回協議。股份購回協議須待(其中包括)(i)執行人員授出清洗豁免及批准股份購回；及(ii)無利益股東於本公司股東特別大會上批准(a)股份購回協議及其項下擬進行之交易；及(b)清洗豁免後，方可作實。倘上述條件獲達成，股份購回預期於二零一二年七月底完成，購回之股份須於其後註銷。本公司將以內部財務資源撥付股份購回所需。有關股份購回之詳情及本段所用詞彙之涵義，請參閱本公司日期為二零一二年四月十六日之公佈。

(ii) 出售位於堅尼地城的香港帝盛酒店

於二零一二年五月二十五日，麗悅就以港幣800,000,000元出售其於香港(特區)酒店有限公司(位於堅尼地城的香港帝盛酒店之擁有着及經營者)的全部股權及轉讓貸款而訂立協議。經股東於本公司股東特別大會上批准，交易預期於二零一二年九月完成。本公司擁有人應佔估計出售收益約為港幣329,000,000元。

業務概覽

1. 物業部

物業部包括物業發展及持有投資物業。

投資物業主要包括位於上海、香港、墨爾本、新加坡及馬來西亞之零售及辦公室大樓。截至二零一二年三月三十一日，投資物業的估值為港幣25億元。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，本集團的投資物業錄得港幣148,000,000元的公平值收益。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，投資物業之收益增加至港幣66,000,000元，即增加9.8%。

本集團於二零一二年三月簽訂協議，以53,400,000新加坡元(約港幣327,000,000元)出售新加坡 Parkway Centre 的51個分層單位。預計該項交易將於二零一二年六月完成。本集團認為該項交易有利於本集團將其中一項投資物業套現，原因是其可變現股東價值。出售將會降低本集團於償還物業按揭貸款後的銀行借貸總額，亦為本集團提供額外的現金流量，令其可重新調配資源於其他增值投資機會。

本公司致力提供優質住宅物業，地理上覆蓋中國內地、澳洲、香港、馬來西亞及新加坡。此地理覆蓋範圍有助本公司記錄不同國家或地區之物業周期。截至二零一二年三月三十一日，本集團物業發展組合之建築面積超過10,000,000平方呎，足以支持本集團未來六至七年的物業發展。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，由於已完成物業發展項目減少，以致物業發展之收益減少81.2%至港幣46,000,000元。然而，本集團目前正在亞太區進行10個項目的建設工程，建築面積約5,500,000平方呎，預計於未來三年內完成。

澳洲

Upper West Side 發展項目是位於澳洲的主要物業發展項目，屬於墨爾本商業中心區的高層住宅發展項目，整個發展項目的建築面積約為1,300,000平方呎，分四期進行。

Upper West Side 第一期發展項目將包括700個住宅單位，總建築面積約為400,000平方呎。於二零一二年三月三十一日，第一期的預售價值達港幣21億元(272,000,000澳元)，約佔第一期發展的98%。第一期預計於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止財政年度分階段落成。

Upper West Side 第二期發展項目名為「Madison at Upper West Side」，將包括584個住宅單位，建築面積約為400,000平方呎。截至二零一二年三月三十一日，第二期的預售價值達港幣19億元(238,000,000澳元)，約佔第二期發展的75%。第二期預計於截至二零一五年三月三十一日止財政年度落成。第三及第四期的建築面積約500,000平方呎，將緊隨其後動工。本集團已開展第三期發展的規劃工作。





上海御尚

中國內地

截至二零一二年三月三十一日，中國內地的物業發展組合包括建築面積約6,500,000平方呎，重點位於上海及廣州。在上海，於二零一二年五月展開的「御尚」預售包括錦秋花園288個低層住宅單位（建築面積約270,000平方呎）。發展項目預計於二零一四年財政年度完成。現正發展額外約1,000個低層住宅單位及50幢獨立洋房，總建築面積約為1,200,000平方呎，預計大致上將於二零一四年財政年度竣工。

在廣州，一項住宅發展項目（即「花地家園」）的土木工程已正式展開，建築面積約為1,000,000平方呎。預計分別於二零一四年及二零一五年財政年度進行預售及完工。

香港

紅磡區寶御於截至二零一二年三月三十一日止財政年度下半年推出預售。寶御包括124個高層住宅單位，建築面積約為66,000平方呎。截至二零一二年三月三十一日，預售價值達港幣311,000,000元，預計將於二零一五年財政年度完成發展。

位於深水埗西洋菜街北287-293號的一項物業發展將於二零一三年財政年度下半年推出預售，建築面積為39,000平方呎。土木工程已展開，預計將於二零一五年財政年度完工。本集團於截至二零一二年三月三十一日止財政年度下半年成功收購發展地盤的全部業權後，現正規劃另一個位於薄扶林山道90-100號的發展項目，建築面積為45,000平方呎。

2. 酒店業務及管理 — 麗悅酒店集團有限公司（「麗悅」）

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，與上個財政年度相比，麗悅之收益及毛利分別增加26.4%及37.8%至港幣1,096,000,000元及港幣651,000,000元。毛利率由上個財政年度的54.5%上升至59.4%。麗悅於二零一二年財政年度的純利增加190.3%，本公司擁有人應佔純利為港幣442,000,000元。推動有關增長的因素包括以下各項：(i)各地區的平均每間客房收入有所上升，平均較去年上升23.9%；(ii)新開業酒店（即位於堅尼地城的香港帝盛酒店）的收入；(iii)香港旺角麗悅酒店自二零一零年七月開業以來的全年收入；及(iv)以港幣278,000,000元的本公司擁有人應佔出售香港中環麗栢酒店的收益。

截至二零一二年三月三十一日，酒店資產重估盈餘約港幣77.50億元並無於本公司的綜合財務報表中入賬。

截至二零一二年三月三十一日，麗悅擁有21間酒店，其中15間自有酒店正在營運中，其餘六間自有酒店仍在興建及規劃中。麗悅的酒店業務遍佈香港、馬來西亞、中國內地、新加坡及英國。麗悅在香港擁有8間自有酒店，設有逾1,900間客房，在馬來西亞則擁有5間自有酒店，設有逾1,400間客房。在中國內地，麗悅經營兩間自有酒店，包括約600間客房。經計及管理合約(The Mercer by Kosmopolito 及中環麗栢酒店)後，截至二零一二年三月三十一日，由麗悅管理的客房總數超過4,000間。

麗悅於二零一二年四月十七日以港幣210,000,000元完成收購香港一項重建物業(即「橙色空間」)，並計劃發展一間設有420間客房的絲麗系列酒店。該酒店項目仍處於規劃階段，預計將於二零一五年財政年度上半年落成並開始營運。

隨著組合增設橙色空間，預計麗悅的酒店客房數目將於未來三個財政年度內增加至約7,000間以上。此組合包括香港三間酒店(設有約1,300間客房)、中國內地兩間酒店(設有約1,000間客房)、新加坡一間酒店(設有約300間客房)及英國一間酒店(設有約300間客房)。

3. 停車場部

本公司的停車場管理組合包括澳洲、紐西蘭及馬來西亞吉隆坡 Hartamas 購物商場的第三方停車場及自置停車場。截至二零一二年三月三十一日，該組合包括由本集團管理逾250個停車場、約49,000個車位。此組合有20個自置停車場、約5,600個車位，均位於澳洲及馬來西亞。其餘的停車場乃第三方停車場，並由本集團管理。第三方擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業與辦公室樓宇。於二零一二年財政年度，管理組合新添約3,000個車位。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，本集團的停車場部錄得的收益為港幣537,000,000元，較去年增加15.7%。此分部錄得穩定增長，並將會繼續為本集團帶來經常收入。

於二零一二年五月三十日，於根據日期為二零零九年五月七日之股東協議授出的第二週年認沽權獲行使後，Care Park Group Pty Ltd(「Care Park」)的非控股股東向本集團出售 Care Park 2.3%已發行股本總額，代價為1,416,800澳元(約港幣11,300,000元)，Care Park擁有本集團在澳洲的停車場業務。於該項交易完成後，本集團於 Care Park 的股權增加至76.05%。來年將會進一步提升從經常收入來源所得的本公司擁有人應佔純利。

