

# 董事總經理 報告書



截至二零一三年三月三十一日止財政年度(「二零一三年財政年度」)為遠東發展有限公司及其附屬公司發展重大並具意義之一年。在物業發展及酒店部之銷售收入及淨利潤皆出現大幅增長並取得了良好進展。

在綜合基礎上，本集團二零一三年財政年度之營業收入及淨利潤分別達到約港幣37億元及港幣903,000,000元，即較上一財政年度分別出現了111.9%及101.5%之增幅。本集團欣然看見公司於二零一三年財政年度再創佳績。

於二零一二年七月二十五日，本公司以每股港幣1.23元完成回購230,000,000股本公司普通股股份(「股份」)(即佔回購前已發行股本之11.7%)，創造了每股資產淨值之顯著提高。計入對帝盛集團旗下酒店組合賬面值約港幣95億元之重估盈餘調整(並無記錄於本公司之綜合財務狀況報表)後，每股資產淨值由二零一二年三月三十一日之港幣6.70元增加26.1%至二零一三年三月三十一日之港幣8.45元。

每股盈利達至港幣0.50元(較上一財政年度上升117.4%)及建議派發末期股息每股港幣0.11元(較去年同期上升120%)。計入中期股息，全年股息總額將達至每股港幣0.13元(二零一二年：港幣0.06元)。

### 物業發展部

二零一三年財政年度內，本集團繼續努力建立其發展組合及補充其土地儲備。於二零一二年十一月，本公司收購一幅位於九龍黃大仙住宅重建地盤的90%業權。共約91,000平方呎(「平方呎」)之建築面積(「建築面積」)將會加入本集團在香港的發展項目組合。本集團現擁有該地盤94%以上的業權，現正進行收購餘下份數。



## 董事總經理報告書(續)



最近，本公司於二零一三年四月以約10,000,000澳元收購位於澳洲墨爾本Lonsdale Street 605-611號並毗鄰本公司現有Upper West Side發展項目之一幅土地。本集團擬為整體發展增建另一幢住宅樓宇。該樓宇將為現時之Upper West Side項目創造協同效應並有利於整體發展。此外，本集團亦於二零一三年六月訂立一份合約收購一幅位於Upper West Side發展項目對面佔地面積約1.176公頃之土地。目前，該幅土地取得之規劃許可證可作住宅發展用途之建築面積約2,200,000平方呎。本集團期望收購項目可於二零一四年四月完成並令本集團發展項目組合增加20%。

年內，本集團繼續推出之多個遍佈香港、上海、新加坡及墨爾本之預售物業發展項目。於二零一三年三月三十一日，Upper West Side第一期項目完成後，訂約預售反應熱烈，而本集團累計已訂約預售物業總額約為港幣49億元。

現時，共有四至六個新住宅項目預期在本財政年度陸續推出。該等項目分別位於廣州、上海、香港及馬來西亞。其中，本集團已推出位於香港深水埗西洋菜北街之晉嶺(建築面積約39,000平方呎)及Upper West Side第三期「Midtown at Upper West Side」(包括282個住宅單位)。其他計劃推出之新住宅發展項目包括於廣州(花地家園)、上海(錦秋花園)、香港(西環山道)及馬來西亞(吉隆坡Jalan Imbi地段470)之項目。總計而言，本集團目前擁有12個遍佈各地之項目(約5,400,000平方呎建築面積)並正處於不同發展階段，預計將在未來三個財政年度內完成。

補充土地儲備方面，本集團將繼續於其現有發展之地點尋找新土地。

### 酒店分部

本集團透過其擁有73.25%權益之附屬公司，帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司，連同其附屬公司，稱為「帝盛集團」)在香港聯合交易所上市(股票代號：2266)，該公司於香港、馬來西亞、中國內地、英國及新加坡營運酒店。本集團不斷取得進展增加新酒店，並會將旗下酒店房間數目增加至超逾7,000間。於二零一二年八月開業之觀塘帝盛酒店已開始為帝盛集團作出良好貢獻。於二零一二年八月，位於中國內地成都之成都帝盛君豪酒店已開始試業。最近，新加坡帝盛酒店亦開始試業，而本集團預計香港荃灣絲麗



## 董事總經理報告書(續)



酒店及Dorsett Shepherds Bush, London將於本財政年度內開業。地盤收購方面，本集團於二零一二年四月完成收購香港葵涌之橙色空間工業大廈。於二零一二年十月，本集團完成收購倫敦(Aldgate)之另一酒店項目，令現有倫敦Shepherds Bush之組合多增一間。

本集團繼續顯示其有能力循環利用已投放於酒店發展之資金。於二零一二年財政年度出售中環麗柏酒店及於二零一一年財政年度出售之尚園酒店後，帝盛集團於二零一二年九月出售一間持有香港帝盛酒店之附屬公司，而未計少數股東權益前之出售收益確認約為港幣458,000,000元。

酒店部門之營運表現繼續於二零一三年財政年度錄得穩定增長。於二零一三年財政年度，來自酒店業務之收入總額約為港幣1,153,000,000元(即較上一財政年度增加5.2%)。淨利潤約為港幣647,000,000元，較去年增長7.0%。

帝盛約64.6%的收入來自香港，實得益於近年來自中國內地遊客人數的增加。本集團預計香港將繼續提供重大貢獻，而海外及中國內地業務將隨著新酒店投入營運而增長。

透過帝盛，本集團之68套位於新加坡名為Dorsett Residences的服務式公寓(其為帝盛酒店整體發展之住宅部份)接近完成。本集團預計於二零一四年財政年度入賬。

緊接於二零一三年四月成功完成人民幣850,000,000元之5年期債券發行，帝盛處於良好財務狀況可於其發展項目添加新房間量。其正在積極尋找新機遇並以選擇性及審慎的方式開發新項目。帝盛預計將繼續為本集團業績的重要貢獻者。



上海錦秋花園，上海



Dorsett Shepherds Bush，倫敦

## 董事總經理報告書(續)



### 停車場分部

停車場部繼續為本集團提供穩定貢獻而其二零一三年財政年度收入達至約港幣567,000,000元，較去年上升5.6%。截至二零一三年財政年度年底，本集團管理多於270個停車場，該停車場管理組合包括約50,000個車位，主要位於馬來西亞、澳洲及新西蘭。於二零一三年財政年度，本集團管理組合新增25個停車場，共計900個車位。

於二零一二年五月三十日，本集團從少數股東收購Care Park Group Pty. Ltd. (「Care Park」)已發行股本總額的2.3%。交易後，本集團於Care Park的股權增至76.05%。

隨著管理之車位數目穩步增長，停車場業務有望繼續向本集團提供穩定收入及現金流。本集團將繼續尋找收購機會及擴大第三方管理業務，並於澳洲及新西蘭發展其「Care Park」品牌。

### 物業投資

本集團之投資物業組合主要包括位於上海、香港及新加坡之零售及辦公室樓宇。於二零一三年財政年度，本集團之物業投資租金收入達至約港幣62,000,000元。此分部多年來一直為本集團提供穩定的經常性收入來源。

本集團不斷精簡其投資物業組合以專注於更大資產及出售非核心資產。於二零一二年五月，本集團出售一項由新加坡Parkway Centre 51個分層單位組成之投資物業，並為本集團之未來擴張提供額外資金。最近，本集團接納新加坡政府強制收購本集團於新加坡Pearl Centre之權益之補償建議，其補償款項合共約89,000,000坡元。本集團預期就出售錄得本公司股東於交易應佔收益約33,000,000坡元(相當於約港幣206,000,000元)。是次出售將為本集團提供額外現金流量，令其可重新調配資源於其他增值投資機會。正如本集團打造Upper West Side，其零售單位將被租出。本集團擬保留Upper West Side之零售部分作收入用途，並重新分類單位為投資物業。本集團之投資物業組合將繼續為本集團提供經常性現金流之穩定收入來源。

## 董事總經理報告書(續)

### 財務管理、財務資源及資本架構

於二零一三年三月四日，本公司首次發行債券，並籌得人民幣10億元資金。帝盛緊隨於二零一三年四月三日發行籌集人民幣850,000,000元之5年期債券。透過此等成功發行之債券，本集團確立了在國際債務資本市場之信用規模，並獲得了良好的市場認可。

目前，本集團流動資金十分充裕。加上完成各個地區住宅發展項目所產生之額外現金流量，本集團用作收購之資金將更雄厚。

本集團之資本架構上，本集團將努力尋求建立銀行債務、債券及股票等多元化的集資渠道而同時保持健康的資產負債水平。截至二零一三年三月三十一日，債務淨額與權益比率為25.4%(調整酒店重估盈餘約港幣95億元)。

於二零一三年六月，帝盛訂立一項五年期貸款融通，為其於二零一三年九月到期之港幣17.5億元的銀團貸款再融資。再融資後，四項香港酒店資產將不受產權負擔所限。本集團將於往後之資本管理保持審慎態度。

### 展望

儘管有跡象顯示美國經濟將有所復甦，預期環球經濟仍將面臨重重挑戰。中國內地、香港及新加坡針對房地產行業採取的收緊措施，時刻牽動著整體市場情緒。然而，本集團相信，該等地區的對大眾住宅房屋市場的基本需求仍然強勁。本集團將繼續推出發展項目預售計劃以鎖定未來數年之收益。本集團亦將大力開發新項目，同時積極於亞洲尋找機遇。本集團旨在通過不斷補充我們的土地儲備而達致盈利長期穩定增長。

就酒店分部而言，香港的客房供應預期將有所上升。然而，入住率將受入境人數的持續增加而有所支持，尤以來自中國大陸為明顯，原因是國內消費者開支持續增加，而人民幣兌換其他貨幣的匯率仍保持強勢。隨著新開業酒店及新增酒店於本財政年度投入營運，本集團預期本集團酒店分部的增長主要來自新添的客房。

總括而言，本集團擁有良好的增長基礎。本人深信本集團可繼續為本集團股東帶來長遠增長。

孔祥達

董事總經理