

# 董事總經理 報告書

本人欣然向各位匯報，於截至二零一四年三月三十一日止財政年度再創佳績，收入約達港幣41億元；股東應佔純利達港幣9.14億元，較截至二零一三年三月三十一日止財政年度增加1.2%。就上一財政年度撥回稅項淨額港幣144,000,000元作出調整後，截至二零一四年三月三十一日止年度之股東應佔溢利增加20.4%。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，每股盈利為港幣51仙，較上一財政年度增加2.0%。盈利增加令董事會可宣佈增派末期股息，達每股港幣12仙，故截至二零一四年三月三十一日止財政年度股息共達每股港幣15仙，較截至二零一三年三月三十一日止財政年度之港幣13仙上升15.3%。

帝盛錄得酒店重估盈餘(未計少數股東權益)約港幣110億元(於二零一三年三月三十一日為港幣95億元)。盈餘部分源於香港荃灣帝盛酒店在年內落成。由於酒店資產乃按成本列賬，有關重估盈餘並未於本公司之綜合財務報表內確認。就酒店重估盈餘及少數股東權益調整後，每股資產淨值達致港幣9.12元，較二零一三年三月三十一日之港幣8.45元上升7.9%。



# 董事總經理報告書

本集團之資產值較二零一三年三月三十一日進一步增長，與本集團之業務發展步伐一致。就酒店重估盈餘調整後，資產總值為港幣329億元，而資產淨值為港幣209億元，較二零一三年三月三十一日分別增加14.1%及12.3%。儘管發展項目組合及資產基礎有所增長，本集團仍維持良好的資產負債比率淨額，於二零一四年三月三十一日為31.7%<sup>(i)</sup>(於二零一三年三月三十一日為24.1%)。

本集團達致均衡業務組合之策略已逐漸看見輪廓，酒店業務佔綜合收益約31.7%，物業發展佔51.3%以及停車場業務佔15.1%。

## 物業發展部

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，物業發展部錄得收益約港幣21億元(包括與新加坡Dorsett Residences有關之銷售港幣498,000,000元，其構成帝盛部分收益)。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團共推出四個項目。總可售樓面面積達約1,000,000平方呎。該等項目包括位於墨爾本的Manhattan at Upper West Side、香港清水灣道684號及位於上海的View Pavilion。位於吉隆坡的Dorsett Residence Bukit Bintang亦進行試推。連同其他已推出的項目，於二零一四年三月三十一日，累計已訂約預售金額為約港幣47億元。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團已收購以下4個住宅地盤，物業發展組合新增總可售樓面面積約2,830,000平方呎。

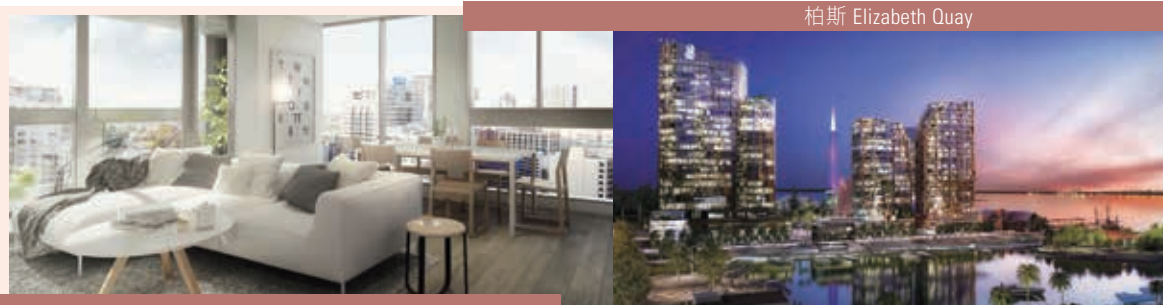
	成本	概約可售樓面面積 (平方呎)
墨爾本The FIFTH地盤	10,000,000澳元	280,000
墨爾本250 Spencer Street	75,000,000澳元	2,200,000
香港沙頭角地盤	港幣143,000,000元	100,000
倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall 50	16,650,000英鎊	250,000 <sup>(ii)</sup>

附註：

(i) 資產負債比率淨額乃由總債務及借貸減現金及投資證券結餘除以總權益及酒店資產重估盈餘賬面值計算得出。

(ii) 待取得規劃批准

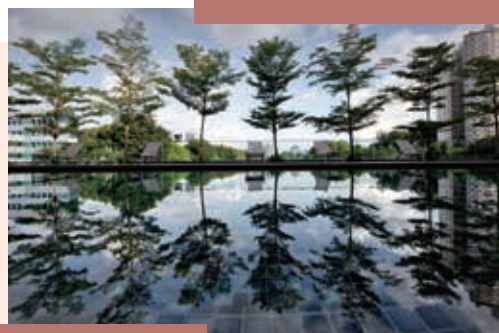
## 董事總經理報告書(續)



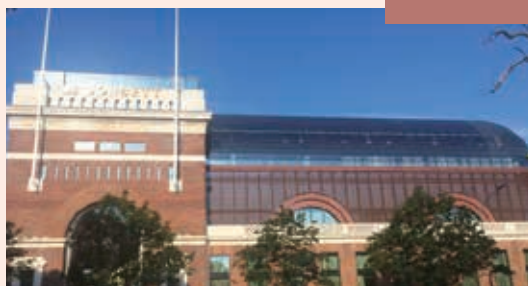
於本年度後，本集團公佈一項在柏斯市之酒店及住宅發展項目Elizabeth Quay。該發展項目將包括擁有200間房間之麗斯希爾頓酒店及住宅單位，可售樓面面積約為320,000平方呎。本集團亦增購2幅住宅發展用地，分別位於香港大圍及倫敦金絲雀碼頭Manilla Street。

本集團目前之發展項目組合狀況相當健康而多元化。本集團預期在截至二零一五年三月三十一日止財政年度內就五個新項目展開預售。該等項目包括香港的尚嶺(於二零一四年六月預售)、上海的錦秋花園(第16期)、廣州的Royal Riverside、墨爾本的The FIFTH(於二零一四年六月預售)及柏斯Elizabeth Quay地盤住宅發展項目。預售須得到有關機構之預售批准，並視乎市況方可開展。該五個項目的總可售樓面面積約為2,000,000平方呎。

依循本集團擴大發展項目的開發容量及增強經常收入基礎的整體策略規劃，本集團於二零一四年六月二十三日與Chow Tai Fook Enterprises Limited(周大福企業有限公司)(「周大福」)及Echo Entertainment Group Limited(「Echo」)簽訂一份具約束力的諒解備忘錄(「備忘錄」)，合組財團出標競投澳洲Queen's Wharf Brisbane用地的娛樂區域及綜合度假村發展項目。作為協議的一部分，本集團及周大福將各提供發展綜合度假村所需資金的25%，並攜手負責住宅及其他相關部分。Echo將提供綜合度假村所需資金的50%，並根據博彩營運商協議作為度假村的博彩營運商。



## 董事總經理報告書(續)



倫敦 Dorsett Shepherds Bush



新加坡帝盛酒店

### 酒店

本集團透過其擁有74.07%權益之上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」，連同其附屬公司統稱「帝盛集團」)於香港、馬來西亞、中國內地、英國及新加坡經營酒店業務。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，帝盛之業務表現繼續錄得穩定增長。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，帝盛錄得收入約港幣1,300,000,000元(不包括與Dorsett Residences Singapore有關之銷售港幣498,000,000元)，較上個財政年度增加11.6%。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，帝盛57.0%之收入來自香港，香港乃其主要市場及重要收入來源。本年度酒店業務整體表現因香港酒店市場客房供應增加及集團在香港的旗艦酒店麗都酒店及九如坊蘭桂坊酒店進行翻新而遭受影響。

帝盛繼續加添新的酒店店址至其發展組合，從而擴展其酒店組合及網絡覆蓋。於二零一三年八月，帝盛收購中國內地江西省一間酒店，該酒店鄰近九江市著名旅遊景點廬山國家公園。該酒店於二零一四年六月開業。於二零一三年九月，帝盛進一步收購緊靠倫敦Dorsett Shepherds Bush酒店之「Walkabout」酒吧及餐廳物業。該物業將改建為酒店客房，與Dorsett Shepherds Bush酒店之業務構成互補，Dorsett Shepherds Bush已於二零一四年六月開業。

本集團繼續監察市場，並將在機會來臨時出售規模較小的酒店，實現其資金循環應用的策略。新增酒店客房將促進本集團營運的經常性收入來源增長。

### 停車場及設施管理分部

該分部錄得穩健增長，收入增加8.1%至港幣613,000,000元。

於二零一四年三月三十一日，本集團管理21個自置停車場，約有5,700個車位，亦管理284個第三方停車場，有47,700個車位。

該業務分部現正擴展，將澳洲的設施及樓宇管理收歸旗下。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團於澳洲取得逾10份樓宇管理合約。該分部亦於馬來西亞發掘商機，近期更於該國簽訂多份停車場及零售設施的管理合約。該分部有意進一步擴展其業務覆蓋範圍。



## 投資物業

本集團之投資物業組合主要包括位於墨爾本、上海、香港及新加坡之商舖及辦公室樓宇。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團之物業投資收入達至約港幣59,000,000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。

本集團年內因新加坡Pearl Centre發生的強制收購而確認收益港幣259,000,000元。

## 展望

由於中國內地、香港及東南亞推出緊縮措施，物業市場之宏觀經濟環境仍然充滿挑戰。

然而，本集團所採取之分區策略令業務組合更見均衡，並紓緩相關政府緊縮政策帶來之若干風險。本集團亦能及時作出收購，於不同地區之物業週期佔盡先機。

本集團於過去幾年已奠定穩建根基，中期增長清晰明朗。憑藉本集團已鎖定之預售收益，加上發展中之項目，相信來年物業發展部門可交出亮麗業績。

新增酒店及開發中酒店將加強本集團的經常性收入來源。有賴停車場及設施管理分部擴展業務及增加地理覆蓋率，該分部亦將繼續增長。

展望將來，本集團將繼續積極增強住宅物業發展組合及其酒店資產組合，亦將物色合適擴展機遇，例如最近公佈之澳洲Queen's Wharf Brisbane發展項目聯合投標。憑著本集團實力雄厚之項目組合，本集團穩踞有利位置，繼續透過股息分派及提升資產淨值，一如既往為股東帶來長遠價值。

## 孔祥達

董事總經理