

布里斯本

Queen's Wharf



董事總經理 報告書



董事總經理報告書



緒言

二零一六財年為本集團取得豐碩成果的一年。我們已完成多項重大舉措，為本集團發展帶來長遠而正面的影響。總括而言於二零一六財年：

- 完成帝盛私有化及精簡酒店業務
 - 與Destination Brisbane Consortium合作伙伴一起，成功投得布里斯本Queens Wharf項目的開發權，連帶賭場牌照的獨家經營權
 - 成功預售四座新住宅項目，開發總值約為港幣75億元
 - 成功投得於香港及新加坡兩幅新住宅用地
- 與Destination Brisbane Consortium的合作伙伴訂立初步協議，開發位於悉尼及黃金海岸的賭場用地
 - 停車場管理技術平台已全面提升
 - 以一項無抵押銀團貸款對於二零一六年三月四日到期的5.875%人民幣10億元債券進行再融資，大幅降低融資成本
 - 於公司管理、投資者關係及企業管治上獲得多項國際獎項

此等舉措與本集團建立強大的長期經常性現金流及透過以「華人足跡」為目標的區域化發展策略實現多樣化盈利來源的戰略步伐一致。

業績摘要

二零一六財年，本集團錄得收益港幣3,995,000,000元(二零一五財年：港幣5,110,000,000元)。雖然年內收益下降，主要由於竣工住宅物業發展項目較少，以及酒店業務表現較遜色，加上不利的匯率變動，但本集團的整體毛利率表現提升為42.7%(二零一五財年：38.1%)，主要由於住宅開發項目帶來較高利潤。

二零一六財年的純利為港幣734,000,000元(二零一五財年：港幣957,000,000元)，即減幅為23.3%。



董事會對本公司的財務狀況充滿信心，建議派發末期股息每股港幣0.13元。連同中期股息每股港幣0.03元，年內股息總額將達每股港幣0.16元，派息比率為43.2%(二零一五財年：31.4%)。

年內，本集團推出多項住宅項目。於二零一六年三月三十一日，本集團錄得累計預售總值為港幣7,500,000,000元，表示本集團的物業銷售於未來數年可見度清晰。此外，本集團最近對上海御尚II及墨爾本West Side Place第一期及第二期進行預售，業績令人鼓舞，讓我們更有信心實施我們已計劃之項目組合。

有關業務回顧的其他詳情，請參閱「管理層討論及分析」一節。

帝盛私有化

完成帝盛私有化為本集團帶來不少裨益。現金及股份發售已助改善本公司的交易流通量，並提高其每股資產淨值。

成功完成上述交易亦為本集團於不同業務的資本配置提供更大的靈活度。例子之一為增加其於新加坡的酒店槓桿比率，並配置已騰出的資金於新加坡亞歷山景地盤的地塊收購。我們相信，長遠而言，該靈活度將使本集團使用資本時產生更高回報。

資本結構及資產負債管理

秉承審慎的理財原則，本集團持續優化其資本結構。

於本年度，本集團進行股份回購，並從市場購回約29,600,000股股份，作為其資本管理舉措一部份。本集團亦以一項三年期無抵押銀團貸款對票面利息5.875%之人民幣10億元債券進行再融資，以按大幅降低的融資成本。

儘管本集團已投放現金進行帝盛私有化及股份回購，但本集團仍能維持健康流動資金狀況。

於二零一六年三月三十一日，本集團的現金及流動資金狀況為港幣3,800,000,000元(於二零一五年三月三十一日為港幣3,500,000,000元)。此外，本集團未提取銀行融資為港幣5,400,000,000元，而本集團有八項酒店資產不附帶產權負擔，資本價值為港幣3,000,000,000元。如有需要，該等資產可用作取得進一步銀行借貸的抵押品，此舉可為本集團提供更多流動資金。

董事總經理報告書

淨資產負債比率(經調整未於資產負債表中顯示的酒店重估盈餘港幣10,732,000,000元)為37.7%，仍有空間進一步加大杠杆而不會顯著影響本集團的信貸狀況。

為釋出於本集團酒店組合所蘊藏的價值，我們正評估可將若干非核心酒店資產套現的方案。我們希望通過這措舉進一步改善本集團的流動資金狀況，同時向股東展現酒店組合的潛在價值。

企業管治及提高透明度

為在本集團提高透明度及加強其投資者關係職能所作的努力獲得認可，屢獲國際獎項。此等獎項圍繞公司管理、投資者關係及企業管治等範疇。

此等獎項包括《亞洲貨幣》(Asiamoney)頒發的「2015年亞洲貨幣最佳管理企業(小型企業)」獎項、於《FinanceAsia》舉辦的「2016年度亞洲最佳管理公司」評選中榮膺「最佳企業社會責任」前八位，於《亞洲貨幣》2015年度企業管治評選中榮膺「亞洲最佳企業管治公司前四名」等共8大獎項、《投資者關係雜誌》(IR Magazine)頒發的「2015年度大中華區小型企業投資者關係至尊大獎」、「最佳投資者關係：地產組別」及「中小型企業最佳投資者關係官前四名－趙慧」、於2016年度《機構投資者》(Institutional Investor)雜誌「亞洲區(日本除外)最佳企業管理團隊排名」中取得「最佳投資者關係官前三名－趙慧」、「2015年度iNOVA獎項評選」中榮膺銅獎、於「2015年度中國融資上市公司大獎」中獲頒「最佳上市公司」獎項，以及於香港投資者關係協會第二屆投資者關係大獎中榮膺「最佳投資者關係企業(小型市值)」大獎。

展望

預料來年環球經濟將繼續面臨重重挑戰。美元強勢、利率上升，加上中國經濟增長進一步放緩，很有可能加劇環球金融市場波動，均可能對經濟帶來更廣泛的影響。亞洲不同地區政府對房地產市場實行緊縮措施，亦將可能持續一段時間。

對酒店業而言，由於訪港內地旅客減少，預料香港市況於不久將來依然嚴峻。然而，面對亞洲及於倫敦這更廣闊的市場而言，預料整體酒店業將因外遊增加及消費力提升的亞洲中產階級的日益增長而受惠。

在此背景下，我們洞悉未來機遇無限。過去一年，香港及新加坡物業市場疲弱，本集團並把握機以較低成本收購土地，而香港酒店業低迷，讓本集團得以進行翻新工程及為下個經濟週期準備。



本集團將持續選擇性地擴大其開發組合，並將繼續追求地區多元化。在經濟循環交替更迭中保持強韌實力，並試圖利用短期市場上的不確定性進一步增長。我們亦將會透過提早預售物業(甚至在其興建前)，降低開發風險。

預料本集團的停車場業務及設施管理業務將繼續產生穩定經常性收入。本集團將透過地區擴展及技術提升，積極開拓商機，以於停車場業務及設施管理業務取得增長。

就業務策略而言，本集團將推行以下策略，發揮其潛力及產生新業務增長：

- 地區多元化：本集團將持續秉承以「華人足跡」為目標的地區多元化策略。我們將設法於不同市場的不同地產週期中獲利。本集團的地區知識及本土專業意見能針對開發亞洲快速增長及同益富裕的中產階級和交付產品。
- 交付強大住宅組合：本集團將就其住宅項目持續專注於大眾市場。我們深信，擁有強大住宅組合準備推出，本集團將於未來數年保持其銷售動力。
- 增加酒店、停車場及綜合度假村項目的經常性收入：本集團將不時評估及有策略地調整其資產組合、將其酒店資產套現以釋放蘊藏於投資組合的價值，同時透過選擇性地於組合增添新酒店，以提高經常性收入。本集團亦將力圖提升營運效率，以提高其酒店價值。

本集團將繼續提升其財務管理能力，同時一如既往秉承審慎理財概念。我們將嚴格遵守「現金至上」的原則，並明智地於較高回報的項目運用資源。

憑藉本集團過去奠定的基礎，我們已準備好長遠的可持續發展並迎接豐收時節。帝盛現由本集團全資擁有，並將令本集團從亞洲旅遊業的龐大增長潛力中充分地受惠。隨著最近新添澳洲布里斯本Queen's Wharf項目及強大的住宅發展組合，預料本集團業務可於中期取得穩步增長。

本人謹藉此機會感謝董事會各成員及員工竭盡所能於年內辛勤工作、忠誠效力及貢獻。

孔祥達

董事總經理