

# 聯席董事總經理報告書

我們於本年度履新出任聯席董事總經理，衷心感謝敬業團隊之鼎力支持及信賴。過去一年挑戰重重，加上市場動盪及利率攀升，隨著多個項目建設接近尾聲，貸款責任增加以致融資成本上漲。儘管面對以上挑戰，我們的團隊仍全情投入工作，推動業務取得成功，在收益方面再創高峰。我們亦聚焦出售非核心資產，從策略上完善物業組合。

我們的非凡成就有賴團隊韌性。於本報告書內，我們著重介紹截至二零二四年三月三十一日止財政年度之主要里程碑，並提供有關業務進展之最新全面情況。

## 主要成就及最新業務情況

### 酒店業務及管理

- 我們於香港、中國內地、英國、新加坡、澳洲及馬來西亞之酒店業務及管理業務錄得大幅增長。隨著疫情相關措施放寬，加上旅遊限制解除及政府出台各項提振旅遊業之舉措，我們營運所在各市場之酒店資產均呈現強勁復甦。



- 酒店業務及管理業務之收益按年增長31.2%，較二零二三年財年增加至約港幣2,031,000,000元，經調整毛利率則上升16.9%至約港幣918,000,000元。然而，儘管收益增長可觀，惟全球通貨膨脹壓力加上新酒店處於初期發展階段，導致經調整毛利率由二零二三年財年之50.8%輕微下跌至二零二四年財年之45.2%。
- 墨爾本麗思卡爾頓酒店於二零二三年三月開業，提供257間客房，是我們繼於二零一九年十一月在澳洲成功開設及營運珀斯麗思卡爾頓酒店後，推出之第二間麗思卡爾頓酒店，而於二零二三年四月開業的墨爾本帝盛酒店提供316間客房，是我們於二零二一年十二月成功開設Dorsett Gold Coast酒店並實現盈利營運後，在澳洲推出之第二間帝盛品牌酒店。

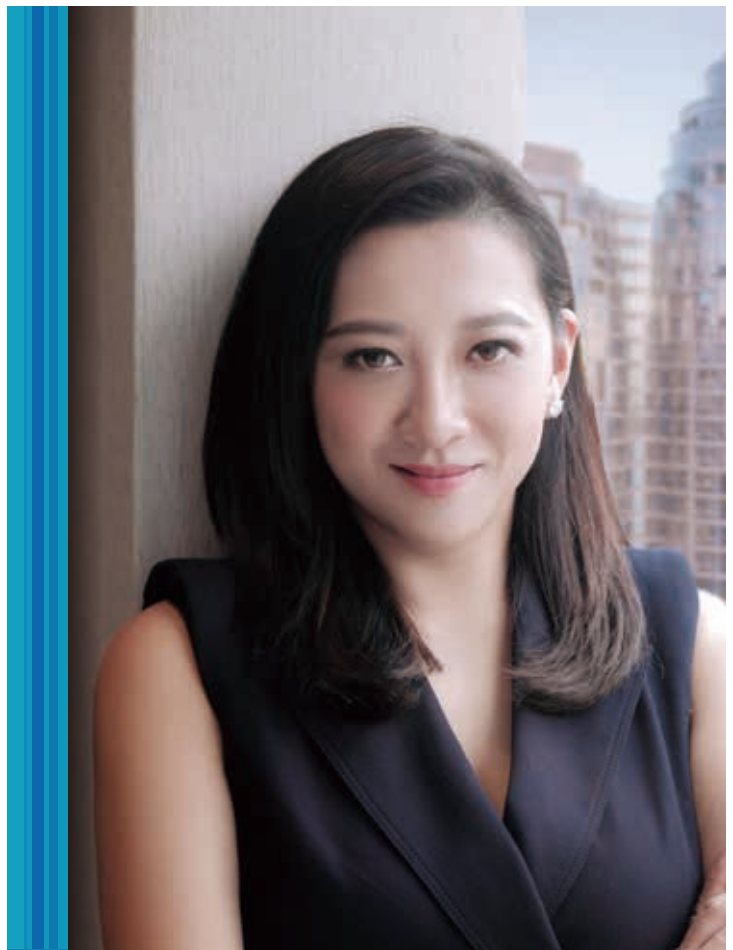
聯席董事總經理兼執行董事  
邱詠筠

## 聯席董事總經理報告書

- 我們預期，於香港之啟德帝盛酒店(我們於香港擁有之第十間酒店)、倫敦之Dao by Dorsett North London及Dorsett Alpha Square Canary Wharf將於二零二五年財年開幕，為我們酒店組合再添672間客房。
- 隨著全球旅遊業復甦，預計即將開業之新酒店物業將大力推動本集團經常性收入業務增長及盈利能力。有見及旅遊與酒店服務需求日增，本集團會透過擴大為第三方業主提供管理服務之酒店管理平台，把握該等機遇，做好充分準備，進一步加強其在關鍵市場的影響力。

## 物業發展

- 於二零二四年財年，我們自物業發展錄得可觀收益約港幣6,800,000,000元，較二零二三年財年大幅增長91.6%。毛利率由二零二三年財年之19.0%上升至二零二四年財年之25.5%。於二零二四年三月三十一日，本集團於不同地區正處於不同完工階段之活躍住宅物業發展項目之預期應佔開發總值約為港幣65,200,000,000元；而我們的累計預售及未入賬已訂約銷售已達港幣11,500,000,000元，為未來數年之現金流量及收益奠定堅實基礎。
- 墨爾本West Side Place(第三座及第四座)已於二零二三年四月初開始交付，進展順利。於二零二四年財年全年，新加坡之Hyll on Holland銷售強勁，收益得到逐步確認。此外，香港之畢架•金峰及倫敦之Hornsey Town Hall亦為我們帶來寶貴之貢獻。再者，我們一如既往，有效執行銷售策略，努力管理現有庫存。
- 於二零二四年三月，我們成功完成出售啟德發展項目之辦公室部分，總代價為港幣3,380,000,000元。



聯席董事總經理兼執行董事  
邱詠賢

## 聯席董事總經理報告書

- 於二零二四年三月，我們將Red Bank Riverside – Falcon作為英國曼徹斯特之Victoria North發展項目之一部分推出，預期開發總值合共港幣635,000,000元。於二零二四年六月二十六日，已預售單位約50%。我們預期於二零二五年財年即將推出提供1,305個單位之香港啟德之柏蔚森，以及澳洲墨爾本之豪華公寓640 Bourke Street。
- 多個進行中項目接近竣工階段，預期應佔開發總值合共約為港幣9,300,000,000元，其中包括新加坡之Hyll on Holland、布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)、珀斯之Perth Hub、倫敦之Aspen at Consort Place及曼徹斯特之Victoria Riverside。可觀現金流量定必有利於削減債務。
- 倫敦之Aspen at Consort Place已於二零二四年五月開始交付。同時，新加坡之Hyll on Holland已於二零二四年六月開始交付。
- 我們對補充住宅組合保持審慎態度。我們獲大曼徹斯特特拉福德選為300,000,000英鎊之綜合用途項目之意向投標者。此外，我們聯同曼徹斯特市議會獲批4,800間新房屋規劃，以便Victoria North發展項目進入下一階段。

### 停車場業務

- 為配合策略目標，我們挑選逐步淘汰業務組合中表現不佳之停車場，並成功出售紐西蘭之停車場。此外，我們積極尋求訂立新管理合約，以鞏固市場地位。於二零二四年三月三十一日，我們擁有或管理由416個停車場組成之組合，約有124,000個泊車位。停車場業務及設施管理之總收益較二零二三年財年輕微下降3.0%至約港幣732,000,000元，此乃由於匯率之不利變動。基礎業務收益穩步上升。

### 博彩業務

- Palasino Group旗下之博彩業務進行分拆並於二零二四年三月二十六日在聯交所主板獨立上市，達成重大里程碑，標誌著公司歷史上之關鍵時刻。
- 博彩總收益較二零二三年財年輕微上升3.1%至港幣402,000,000元，顯示業務增長及適應力。
- Palasino Group於二零二三年十一月於馬爾他重新啟動其線上博彩牌照，現正籌備於二零二五年財年在馬爾他試推服務。此外，其已成立新全資附屬公司，專注於企業對企業之線上博彩行業。

### 按揭融資業務

- BC Invest於二零二四年財年成功發行三次RMBS，合共籌集超過1,500,000,000澳元，突顯我們精於結構性融資業務。
- BC Invest於二零二四年三月三十一日有效管理約5,400,000,000澳元之管理資產總值，彰顯我們實行有力管理，奉行審慎投資之管理實踐。

## 聯席董事總經理報告書

**資產負債表及管理**

- 我們正採取積極措施以降低債務水平及融資成本。於二零二四年三月，我們完成出售香港啟德發展項目之辦公室部分，代價為港幣3,380,000,000元，並出售非核心資產，例如於澳州黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort之25%股權、馬來西亞之Dorsett Bukit Bintang之餘下單位及紐西蘭之停車場，所得款項總額約為港幣1,200,000,000元。
- 數項地標項目即將完成，預期於二零二五年財年開始交付。該等項目包括新加坡之Hyll on Holland、倫敦之Aspen at Consort Place、曼徹斯特之Victoria Riverside、珀斯之Perth Hub及布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)。
- 我們考慮出售於上海寶山之長租公寓項目，包括一幅作未開發土地出售之地皮及另一幅發展中地皮。目前，我們正與潛在買家密切進行磋商。

**業績摘要**

與二零二三年財年相比，本集團錄得收益上升57.5%至約港幣10,200,000,000元。經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)上升至港幣3,200,000,000元，而二零二三年財年則為港幣2,000,000,000元。股東應佔溢利淨額按年增加31.3%至約港幣226,000,000元，而經調整現金溢利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)則增加35.5%至約港幣780,000,000元。

儘管我們於年內之收益創下歷史新高，惟我們於二零二四年財年之盈利能力仍受多項因素影響。利率上升導致融資成本增加，就多個項目加大市場推廣力度及銷售佣金增加導致銷售及市場推廣開支增加，均帶來重大影響。此外，不利匯率變動亦導致本集團資產淨值減少。

董事會建議派付末期股息每股港幣10仙。連同中期股息每股港幣4.0仙，年內之股息總額將為每股港幣14仙。

經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計準則財務計量)下降7.7%至港幣10.77元，主要由於不利貨幣變動所致。

有關財務業績之更多詳細資料，請參閱「管理層討論及分析」一節。

附註：

(i) 指非公認會計原則財務計量，其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

## 聯席董事總經理報告書

### 資本架構

年內，我們對資本架構保持審慎態度。我們贖回4.5%二零二三年到期之票據及5.1%二零二四年到期之票據之未償還本金總額1,682,300,000美元。此外，墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)之竣工及交付以及香港啟德發展項目之辦公室部分之出售後，我們已償付多筆銀行借貸。

於二零二四年三月三十一日，現金及流動資金狀況達約港幣4,900,000,000元(於二零二三年三月三十一日：港幣6,500,000,000元)。此外，未提取銀行融資維持於約港幣5,100,000,000元，而我們繼續持有不附帶產權負擔價值約為港幣536,000,000元之4間酒店及約港幣6,100,000,000元之各種未售庫存，均可套現或用作抵押品以籌集更多資金。此外，我們持續檢討非核心資產組合，並可能於條件有利時將部分資產套現。

於二零二四年三月三十一日，經調整淨資產負債比率<sup>(i)</sup>(非公認會計準則財務計量)維持於68.1%。於二零二四年三月三十一日，於本集團應佔Palasino Group之股權當中，我們持有73.21%股權，於Palasino之股權之未變現價值約為港幣2,700,000,000元，本集團之備考經調整淨資產負債比率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)為63.0%。

附註：

(i) 指非公認會計原則財務計量，其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

### 年結後

於二零二四年四月，首次公開發售之超額配股權獲部分行使後，本集團於Palasino Group擁有之股權由73.21%下降至72.07%。

於二零二四年五月，本集團訂立協議以代價約17,240,000英鎊出售於英國之停車場。有關詳情，請參閱本集團日期為二零二四年五月十四日之公告。

倫敦之Aspen at Consort Place已於二零二四年五月開始交付，而新加坡之Hyll on Holland則於二零二四年六月開始交付。

於二零二四年六月，BC Invest發行第十次RMBS，籌集530,000,000澳元，得到一系列國際和澳洲機構以及信貸基金的支持。該RMBS由澳洲居民借款人及非居民的第一按揭貸款作支持，而該按揭貸款以澳洲住宅物業作為抵押。



倫敦Aspen at Consort Place之景觀

## 企業管治以及環境、社會及管治

我們認識到積極參與可持續實踐以及將氣候變化行動轉化為可行商機極其重要。為堅守氣候相關財務信息披露之承諾，本集團已委聘熟悉TCFD框架之專業實體提供服務，致力締造長遠影響，藉此鼓勵其他人士邁向更可持續、更穩健之未來。

我們持續投放大量精力及資源，推進ESG優先考慮及目標。高度重視可持續發展及負責任之商業實踐，仍是本公司之重要策略工作。於本財政年度，我們屢獲殊榮，肯定我們在ESG舉措方面之卓越表現。

此外，我們認為傑出企業管治對促進可持續發展至關重要。我們積極主動與投資者溝通，並對持份者保持高度透明。我們在投資者關係、企業管治及企業社會責任方面所作努力備受肯定，於年內勇奪多項國際殊榮，包括：

- 香港人力資源管理學會「卓越人力資源獎2023/24」之「企業類別社區關懷獎銀獎」；
- 「Best HR Awards by CTgoodjobs」之三項殊榮，包括「最佳變革領導策略金獎」、「最佳環境、社會及管治金獎」及「最佳企業社會責任金獎」；
- 「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎」之「環境、社會及管治卓越獎」；
- 「《亞洲金融》2023年度最佳公司」之五項殊榮，包括「香港最佳行政總裁」、「香港最佳房地產公司」及「香港最佳小型企業」；
- 香港投資者關係協會「2023年第九屆香港投資者關係大獎」之三項殊榮，包括「最佳投資者關係公司」、「最佳投資者會議」及「最佳年報」；
- 「2023 iNOVA Awards」之三項殊榮，包括「投資者／股東關係金獎」、「ESG報告銀獎」及「公司網頁：通訊銅獎」；
- 「全國工商聯房地產商會香港及國際分會首屆《房地產－環境、社會及企業管治大獎》粵港澳大灣區2023」之三項殊榮，包括「傑出表現獎－綠色設計」、「傑出表現獎－綠色金融」及「傑出表現獎－綠色金融－大會最佳卓越大獎」；
- 「2023年財資環境、社會和管治企業大獎」之鈦金獎；
- 香港品質保證局「香港綠色和可持續金融大獎2023」之「傑出綠色和可持續貸款發行機構(房地產行業)－卓越遠見可持續發展發展掛鈎貸款績效指標」；及
- 「2023年第十三屆亞洲卓越大獎」之三項殊榮，包括「亞洲最佳行政總裁：丹斯里拿督邱達昌(主席兼行政總裁)」、「亞洲最佳首席財務總監：張偉雄先生(首席財務總監兼公司秘書)」及「最佳投資者關係公司」。

## 聯席董事總經理報告書

### 前景

面對目前全球經濟形勢，本集團繼續保持審慎態度，致力於住宅及酒店項目之規劃、發展及建設，堅定不移，並策略性地完善投資組合。

多年來，我們為實現業務多元化策略性地於各地區擴展資產組合，取得豐碩成果及理想收益流。對我們在世界各地發展之住宅物業之需求持續殷切可見人口持續增長，而憑藉優秀地區團隊對法律框架及司法管轄區之深入理解，我們能夠把握擴張機遇。

於二零二四年三月三十一日，本集團累計應佔預售及未入賬已訂約銷售額達港幣11,500,000,000元，各項目如期進行。未來數月，我們預計將有數項地標項目竣工及動工，預計該等項目將為收益及現金流量作出重大貢獻。

Queen's Wharf Brisbane之初步階段預計將於二零二五年財年下半年開業，而The Star於該項目下計劃同時展開博彩業務，預計將對本集團之財務狀況產生正面影響。

展望二零二五年財年，我們計劃推出若干項目，包括香港啟德之柏蔚森及澳洲墨爾本之640 Bourke Street。該等項目將大大增強我們的投資組合。此外，我們正在與當地部門合作，積極推進Victoria North總體規劃以及於大曼徹斯特特拉福德300,000,000英鎊之綜合用途開發項目之下一階段。

於二零二四年財年上半年，澳洲墨爾本之墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店均處於發展階段，業績於二零二四年財年下半年大幅改善，且我們預計其將於二零二五年財年為本集團全面貢獻盈利。於二零二四年三月三十一日，我們有8間在建酒店，預計未來24個月內物業組合將增加2,000間酒店客房。我們位於香港之旗艦酒店香港啟德帝盛酒店擁有373間客房，預計將在未來數個月內開業。此外，位於英國倫敦之Dorsett Alpha Square Canary Wharf及Dao by Dorsett North London計劃於二零二五年財年開業。

停車場及設施管理業務於過去一年之挑戰中展現非凡韌性。我們將繼續致力執行出售或逐步淘汰表現不佳或到期資產之策略，同時獲取管理合約以轉向輕資產模式及降低槓桿。

預期成功分拆Palasino Group旗下之博彩業務將於未來開啟新的增長模式。Palasino Group已準備就緒，吸引更多廣泛之客戶群。於二零二四年五月，其已與策略夥伴訂立諒解備忘錄，以開拓更多營運機遇，並已重新啟動其於馬爾他之線上博彩牌照及將於二零二五年財年進行線上服務試業。Queen's Wharf Brisbane即將於二零二四年底開幕，預計將成為另一強勁現金流來源。

有見及我們持續投資策略舉措，加上全球經濟逐步復甦，儘管宏觀經濟環境充滿挑戰，我們對二零二五年財年之前景依然持樂觀態度，並預計來年再度取得豐碩成果。

聯席董事總經理兼執行董事

邱詠筠

聯席董事總經理兼執行董事

邱詠賢

二零二四年六月二十七日