

董事總經理報告書

緒言

二零一七年財年是本集團豐收的一年，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，亦標誌著另一個豐收季節的開始。總括而言：

- 我們獲選為英國曼徹斯特市政府的合作夥伴，合作發展「Northern Gateway」，這是曼徹斯特市改革轉型中最新及可能是歷來最大的住宅項目發展機會。除此之外，本公司於二零一六年八月獲選為曼徹斯特市其中一個主要住宅發展區NOMA之Angel Meadow地段的項目發展商；
- 我們把握時機，以13,400,000英鎊的代價完成購入鄰近英國曼徹斯特機場的停車場，以進軍英國停車場業務並推動其業務分部增長；

- 我們獲批具有歷史價值的倫敦Hornsey Town Hall重建項目，該地盤將發展作酒店、住宅及零售用途以及一幢新的社區藝術中心；
- 我們聯同國際知名的合作夥伴The Star及周大福，完成收購澳洲黃金海岸的Sheraton Grand Mirage Resort。我們亦就發展位於悉尼及黃金海岸的住宅及酒店項目訂立諒解備忘錄；
- 我們累計預售金額達港幣10,700,000,000元，本集團開發組合的項目開發總值約港幣47,200,000,000元。本財政年度內成功推出項目包括本集團標誌性項目，位於墨爾本的West Side Place第一座及第二座，位於廣州的御江豪庭（第一、第二及第四座）及位於上海的御尚II；
- 香港鑽嶺的所有單位均售罄；
- 我們有多個新發展項目動工，尤以澳洲布里斯本的Queen's Wharf項目最為觸目；

董事總經理報告書

- 香港荃灣絲麗酒店已開業，香港灣仔帝盛酒店(前稱麗都酒店)之品牌重塑工程亦已完成。吉隆坡Dorsett Residence亦已落成，而位於倫敦的Dorsett City Hotel將於二零一七年七月前後開業；
- 我們已按中期票據計劃發行於二零二一年到期之300,000,000美元3.75厘五年期票據；



英國曼徹斯特Northern Gateway



英國NOMA之Angel Meadow

- 我們於公司管理、投資者關係及企業管治上贏得多項國際獎譽；
- 於年結後，我們完成出售香港西九龍絲麗酒店，錄得銷售收益約港幣316,000,000元；
- 於年結後，我們推出新加坡Artra及香港尚澄的樓盤預售；
- 本集團繼於二零一六年底成功投得位於西澳洲的Perth City Link第2及3A段價值達219,000,000澳元的項目(該項目包括提供270間房間的帝盛酒店及350個住宅單位)後，再下一城，於年結後獲選為第3B、6及7段之屬意發展商；



澳洲Perth City Link



澳洲Perth City Link

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。

董事總經理報告書

業績摘要

二零一七年財年，本集團錄得收益港幣5,005,000,000元(二零一六年財年：港幣3,995,000,000元)，較二零一六年財年上升25.3%。大幅增長是由於住宅發展項目銷售表現強勁，加上經常性收入業務同樣有可觀表現。

二零一七年財年的純利為港幣1,118,000,000元(二零一六年財年：港幣734,000,000元)，增幅為52.3%，主要由於物業發展及酒店分部的表現有所改善。

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0.15元。連同中期股息每股港幣0.035元，年內股息總額將達每股港幣0.185元，較去年上升15.6%，派息比率為36.3%。

年內，本集團有多項住宅項目推出市場。於二零一七年三月三十一日，本集團錄得累計預售總值為港幣10,700,000,000元，首次超逾港幣10,000,000,000元關口，創出本公司歷史新高，反映本集團的物業銷售於未來數年前景明朗。本公司於本年度市值亦首次超逾1,000,000,000美元。

此外，於二零一七年三月三十一日後，本集團推出新加坡Artra、香港尚澄以及墨爾本West Side Place(第四座)的樓盤預售，業績令人鼓舞，加強我們落實已計劃項目組合的信心。現時本集團住宅項目之開發總值為港幣47,200,000,000元，足夠本集團未來十年的發展需要。

二零一七年財年，酒店業務及管理之收益約為港幣1,309,000,000元，較二零一六年財年微升1.9%，主要由於香港於下半年表現穩定。與此同時，二零一七年財年，停車場業務及設施管理之收益較二零一六年財年增加2.9%至約港幣641,000,000元。

有關業務回顧的其他詳情，請參閱「管理層討論及分析」一節。



新加坡Artra



香港尚澄

董事總經理報告書

資本結構及資產負債表管理



新加坡Artra

於二零一七年三月三十一日，本集團的現金及流動資金狀況為港幣5,600,000,000元（於二零一六年三月三十一日為港幣3,800,000,000元）。此外，本集團未提取銀行融資為港幣4,300,000,000元，另有8項酒店資產不附帶產權負擔，其資本價值為港幣4,400,000,000元。如有需要，該等酒店資產可用作取得進一步銀行借貸的抵押品，為本集團提供更多流動資金。

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13,400,000,000元）為31.5%，顯示本集團仍有空間進一步加大槓桿而不會明顯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，於二零一七年三月三十一日後，本集團完成出售香港西九龍絲麗酒店，錄得出售收益約港幣316,000,000元。我們希望藉著透過評估將若干非核心酒店資產套現的方案，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。

團隊建立

我們已在珀斯及曼徹斯特建立新團隊，在當地擴展業務及提供在地項目執行工作。我們同時加強了香港總部及大中華區的團隊。我們相信，人才是本集團最重要的資產，亦是本集團的專業能力及競爭優勢的來源，為本集團可持續穩定發展的重要支柱。

企業管治及企業社會責任

本集團堅信高標準的企業管治乃改善企業盈利及促進可持續發展的關鍵一環。本集團在提升企業管治水平及社會責任，以及加強其投資者關係職能所作的努力獲得認可，屢獲國際獎譽。此等獎項圍繞公司管理、投資者關係，以及企業管治及企業社會責任等範疇，反映投資者與普羅大眾對本集團的信心。

本集團秉承審慎的理財原則，持續優化其資本結構。

本集團已按中期票據計劃發行於二零二一年到期之300,000,000美元3.75厘五年期票據，顯示本公司成功在國際資本市場集資。本集團亦為澳洲珀斯Elizabeth Quay項目取得380,000,000澳元的建築融資。

董事總經理報告書



歐洲貨幣行政總裁Andrew Rashbass先生向遠東發展主席丹斯里拿督邱達昌頒發獎項

此等獎項包括：

◇「金融亞洲2017年度最佳公司評選」中榮膺「最佳中型企業」及「香港地區最佳行政總裁－邱達昌先生」等多個獎項；

◇「亞洲貨幣2016年度最佳管理公司評選」中榮獲十四個獎項及八個最高殊榮，包括「香港最佳管理小型企業」及「香港區最佳整體企業管治」；

◇「2016金港股評選」中獲頒「最具社會責任上市公司」；

◇2016中國融資上市公司大獎中取得「最佳投資者關係大獎－趙慧女士」；

- ◇ 「財資雜誌大獎2016」管治、社會責任、環境責任及投資者關係四大類別中獲得金獎；
- ◇ 榮獲投資者關係雜誌大獎－2016年度大中華區八項獎項提名及三項殊榮，包括「投資者關係至尊大獎(中小型市值企業)」、「最佳投資者關係：地產組別」及「中小型市值企業最佳投資者關係官－趙慧女士」；
- ◇ 歐洲貨幣雜誌主辦之「2016年度最佳管理公司選舉」榮膺「亞洲最佳管理公司(地產組別)」大獎；
- ◇ 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)」；及
- ◇ 金融亞洲舉辦的「2016年度亞洲最佳管理公司評選」中榮膺「最佳企業社會責任」獎項。

本集團首份環保、社會及管治報告已納入本年報內一併刊發，以具體彙報本集團在環境、社會及管治方面作出的努力及成果。

展望

展望來年，正負面因素將同時存在。預計全球經濟以及本集團經營所在的主要城市物業市況仍面臨重重挑戰。

貨幣寬鬆期過後，若干主要經濟體的央行，特別是美國，已停止量化寬鬆政策，並開始加息。美元強勢，利率上升，很有可能加劇環球金融市場波動，或會對經濟帶來更廣泛的影響。此外，多國政府對房地產市場實行緊縮政策，如提高置業印花稅及對物業買家收緊借貸規定，亦將可能持續一段時間。若干措施旨在消滅住宅市場潛在過熱

董事總經理報告書



從新加坡Artra頂層俯視

情況，對本集團有關物業銷售的經營環境可能造成影響。反觀而言，為市場過熱情況降溫無疑對致力長遠發展的穩健企業有裨益。中國中央政府有意繼續深化供給側結構性改革，並集中推行一系列政策，如削減過剩工業產能、去庫存、去槓桿、減低成本及改善薄弱環節等。

多位經濟學家提出「英國脫歐」帶來的不確定因素可能對英國經濟影響的擔憂，或會導致買家推遲置業。然而，可喜的是，預計伴隨英國脫歐的英鎊貶值將會繼續帶動英國城市旅遊業發展，從而令我們的酒店業務受惠。

中國經濟可能持續放緩，然而，最近官方數據顯示中國經濟依然穩健，絕對增長率以任何標準來看，仍屬可觀。

在此背景下，我們洞悉未來機遇無限。過去一年，曼徹斯特及柏斯的低地價及高增長潛力為本集團提供擴展該等市場的機遇，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作好準備。

就住宅發展業務而言，本集團將繼續專注發展擁有高人口增長潛力的城市。我們將繼續壯大營運團隊及選擇性填補土地儲備。我們將在經濟循環交替更迭中保持強韌實力，並試圖利用市場上的短期不確定性進一步增長。我們亦將會透過提早預售物業（甚至在項目興建前），以降低開發風險。簽訂Northern Gateway的交易後，本集團在英國已取得重要開發組合，為中長期住宅項目發展帶來的貢獻提供清晰的可見度。

就酒店業務而言，我們相信香港市況已走出谷底，加上吸納來自亞洲其他國家以及長途地區（如日本、南韓、印尼、菲律賓、泰國、美國及加拿大等）的旅客，市場預期持續復甦。就海外酒店市場而言，整體行業將預計受惠於經常出外及願意花費的亞洲中產階級旅客日益增加所帶動。英國市場繼續錄得增長，亞洲核心市場（香港除外）亦見

董事總經理報告書

復甦跡象。加上新開業的香港荃灣絲麗酒店及即將開業的倫敦Dorsett City Hotel，連同已翻新房間的香港灣仔帝盛酒店及吉隆坡帝盛酒店，將會為酒店業務帶來增長。

本集團現時營運21間酒店(約6,600間房間)*，到二零二三年財年期間將增添14間酒店，設有約3,500間酒店房間。此等穩健的發展計劃，加上本集團將持續秉承的「華人足跡」策略，將為我們的酒店分部帶來清晰的中期增長。

本集團對進一步提升酒店業務的收益抱持樂觀態度。

本集團的停車場業務及設施管理業務預計將繼續產生穩定的經常性收入。最近，本集團提升了停車場業務的中央監控系統，藉此加強控制室操作功能及更有效控制業務日常運作，為地區擴展鋪設堅固的基礎。本集團將繼續利用此技術及管理平台，拓展其他市場。

本集團最近收購鄰近英國曼徹斯特機場約1,500個停車位，使其在英國停車場管理業務的發展及存續邁出重要一步。本集團現正尋找更多收購項目，以進一步擴展該市場。本集團將繼續採用管理及營運自有停車場及第三方停車場的模式，因為本集團相信，停車場不僅帶來良好的營運現金流，並可提供物業發展潛力，屬獨特的資產類別。

此外，長遠而言，本集團有意利用Care Park品牌的營運實力擴充業務，並積極尋求有效方法，透過擴充停車場設施至具有可持續需求的其他地區，進一步拓展其地域據點。



鄰近曼徹斯特機場的停車場

* 不包括於二零一七年五月出售的香港西九龍絲麗酒店

董事總經理報告書

總括而言，本集團將繼續推行以下策略，發揮其潛力及產生新業務增長：

- 透過加強在地執行團隊進行地區多元化發展；
- 選擇性地在具有高人口增長潛力城市進行收購，發展強大住宅組合；及
- 透過發展現有組合及作出策略性收購，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，並明智地運用資源於較高回報的項目。

憑藉本集團過去奠定的基礎以及卓越的財務實力，我們已為長遠可持續發展及繼續擴展三大核心業務作好充足準備。隨著最近新添位於曼徹斯特市的Northern Gateway及Angel Meadow項目以及位於柏斯的Perth City Link項目，加上現有的強大開發組合，本集團將可於中期取得穩步增長。至於布里斯本Queen's Wharf綜合度假村發展項目，預計亦可為經常性現金流帶來長期增長。

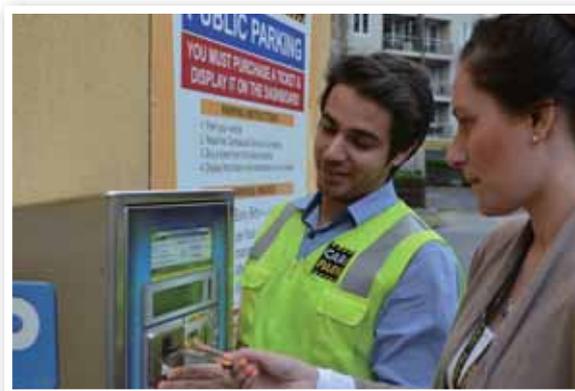
本集團將繼續透過優厚股息回報股東，並保留部分盈利以促進增長。憑藉強大的發展組合及經常性現金流持續增長，我們對本集團繼續為股東創造長遠價值充滿信心。

董事總經理

孔祥達



Care Assist



Care Park內的客戶服務