

## 主席及行政總裁報告書



本集團於本財政年度實施了一系列行之有效的業務策略，令本集團不斷發展壯大：本集團在上海、吉隆坡、墨爾本以及廣州的四項物業發展項目順利完工，為本集團盈利帶來貢獻；本集團在曼徹斯特、香港、墨爾本、黃金海岸、新加坡和廣州等地先後推出七項新物業發展項目，銷售情況理想；本集團在柏斯、曼徹斯特、新加坡補充土地，以滿足未來的發展需要；我們繼續「雙引擎」的發展戰略，在物業開發取得業績增長和快速周轉的同時，致力發展酒店、停車場和娛樂博彩業，以獲取穩定的長期性收益增加。隨著倫敦和馬來西亞的新酒店在年內落成，以及將會有14間酒店約3,300間房間在未來六年會陸續落成，可以預見酒店業務的高速增長。停車場業務方面，我們繼續在歐洲拓展，尋求回報高的停車場收購項目。年內我們收購了匈牙利布達佩斯的6個停車場，並通過自身的業務增長，實現停車場業務的穩步增長。財年後，我們完成收購TWOC拓展歐洲的娛樂博彩業，布里斯本的Queen's Wharf綜合娛樂度假村開始動工興建，進軍娛樂博彩業將會為我們帶來穩定的經常性現金流。我們多元化地域和集中四大業務支柱的戰略，使我們取得比其他同行較高的股本回報，也是我們有別於其他地產

同行的優勝之處，推動本集團在不同地產週期穩健前行。這些業務策略的有效執行，致使我們年內的淨溢利創歷史新高，達港幣15.67億元，對比去年大幅增長達40.2%。

物業發展依然是本集團的核心業務。我們透過掌握不同地區的房地產行業週期，在維持低借貸比率的情況下，建立一個強勁的物業發展組合，有助本集團未來持續發展。儘管，我們的地域多元化策略需要管理層更多的時間和精力去實踐，但我們的管理模式在運營中被證明是行之有效的。年內，發展中物業累計預售金額繼續創歷史新高，達港幣134億元，為本集團未來數年的物業銷售提供清晰的前景。本財年後，本集團繼續收購新加坡以及曼徹斯特數項地塊，至今總開發價值超過港幣500億元，土地儲備足夠本集團未來十年的發展。



## 主席及行政總裁報告書

在墨爾本，歷經20年的發展，遠東發展成為當地最大的開發商之一。我們相信，曼徹斯特的今天，就像是20年前的墨爾本，充滿發展潛力和機遇。為什麼在世界所有城市當中，我們選擇曼徹斯特？因為如同墨爾本，曼徹斯特是教育重鎮，並有著源遠流長的歷史和文化。它是英國第二繁華城市，是北方經濟振興計劃(Northern Powerhouse)的核心城市。該城市基建在大力發展，機場在擴建當中，投資140億英鎊建設的連接曼徹斯特和倫敦的英國高速鐵路第二期(HS2)將於二零三三年落成，當地亦將擴建輕鐵系統以及市中心區的更新計劃。北京和香港均開通了曼徹斯特的直飛航線，突顯了其跟亞洲的聯繫。人口湧入造成的房屋供不應求，令市區需要進行大規模的重建，以滿足不斷增長的人口需求。但曼徹斯特的居住成本僅為倫敦的一半，使其依然是最可負擔和具吸引力的城市之一。基於以上原因，我對曼徹斯特保持樂觀。

另一個我日漸看好的城市是新加坡。新加坡地產市場經歷了過去五年的停滯後，首次出現回暖復甦。而這一趨勢一旦重啟，將會像啟動的齒輪，不會短時間停止。憑藉本集團一向的獨到眼光，我們在兩年前已早著先機，先行在新加坡進行部署，使本集團在地產週期上行時佔盡優勢。

在香港，我們的總部和家鄉，永遠是獨特而具吸引力的城市，但無疑面臨著三項挑戰：一、本屆特區政府決心要增加土地供應，我們相信在此決心下，土地供應會相應增加，但確實並非易事；二、土地價格已經非常昂貴，定價超出了普羅大眾的承受能力，將會令我們失去市場；三、我們最近看到首置的樓盤的庫存首次增加，而利潤率也變得很薄。考慮到地產行業的周期特性，我們對各個地區均保持審慎樂觀態度。可喜的是，香港背靠中國內地，中央政府一直支持香港特區的發展，香港亦會從大灣區的發展中獲益。從長遠看，有助於提供解決香港土地問題的突破口。但短期看，我們對香港的土地價格保持謹慎。

酒店業務方面，由於來自內地，世界各地的旅客以及長途旅客的增加，我很高興見到香港酒店業務繼去年觸底回升後，今年持續增長，平均客房收益錄得明顯雙位數字增長。在國際酒店市場，我們的酒店業務亦繼續受惠於亞洲中產旅客出遊次數以及消費的增長。得益於香港酒店業務的強勁復甦、旗下全球多個城市平均客房收益錄得明顯增長以及隨著未來幾年增加超過3,000間客房，本集團對酒店業的前景樂觀。

## 主席及行政總裁報告書

停車場業務方面，本集團視停車場運營業務為具有顯著區域擴張潛力的核心業務。從長遠來看，本集團計劃利用 Care Park 品牌的經營優勢，除了在澳洲和新西蘭繼續鞏固市場領導地位外，亦會在歐洲繼續尋求業務拓展，通過自身停車場的增長以及收購新的停車場促進該業務分部的發展。停車場業務將繼續成為本集團穩定現金流的來源。

至於在年內本集團進軍博彩娛樂業，主要考慮到其業務具有長期穩定現金流的性質。同時，我們亦相信，博彩娛樂業務當中的酒店和娛樂部分，會得益於「亞洲足跡」的中產階層的巨大增長。為什麼本集團會入股約5%至The Star？因為它是具有穩定股息收入和現金流業務，擁有具進取心的管理層，以及亦會增加本集團在澳洲的土地儲備。The Star的專業領域在博彩娛樂業，而遠東發展則會專注於其本業住宅和酒店。此外，本集團收購TWOC拓展歐洲的娛樂博彩業，以及布里斯本的Queen's Wharf綜合娛樂度假村開始動工興建並計劃於2022年財年落成，通過這幾項博彩娛樂業務的發展，長遠而言，我們希望在這些營運當中通過交叉營銷、VIP貴賓忠誠會員計劃、聯合發展推廣等產生協同效應，把我們現有的貴賓忠誠會員帶到我們世界不同城市旅遊、酒店、娛樂和物業投資。請相信，我們依然是原本那家具自律精神的企業，我們對現金流的追求並沒有改變。

在業務發展的同時，本集團亦致力於在盈利和可持續發展兩者之間取得平衡。我們相信優秀的企業環境、社會和企業管治對達至長久的持續發展最為重要。年內，本集團在企業管治、企業管理、投資者關係、環境責任、社會責任等多個方面贏得多項國際獎項，努力獲得社會的認可。本集團市值亦首次超越100億港元的門檻，表明投資者以及公眾對本集團發展前景及企業管治方面的信心。

展望未來，隨著全球經濟開始步入加息週期，長遠而言，亦會影響地產行業。另一方面，我們中國的新一屆領導層有魄力和意願面對和處理國內很多問題，包括反腐、深化供給側改革，以及採取一系列措施減產能、降庫存、去槓桿、簡化投資手續流程和改善薄弱環節，令我對中國的經濟和營商環境更有信心。中國是世界工廠，而新的工業化時代以及逐漸過渡轉變的訊息時代來臨，將有助於中國吸收過多的庫存。中國的製造業將由生產車間型向全球配置型轉化，而中國將逐漸轉型為消費帶動的經濟體，提供長遠而言更有質量的發展空間；同時，中國產品的科技含量越來越高，在資訊化和「互聯網+」時代，中國製造業將逐步從「中國製造」向「中國創造」轉變當中，深圳作為中國科技資訊業的其中一個核心城市，將為香港經濟帶來莫大好處。在需求側，相對於其他國家，中國和東南亞依然是高增長的地區，雖然在某些地區當地政府層面和企業層面負債水平過高，但總體而言，高經濟增長能夠解決庫存過多的問題。中國的中產階層人口將會從目前的3億增長到6億以上。中產階層消費力的增長，定會為地產行業以及旅遊業帶來更多機遇。



## 主席及行政總裁報告書

本集團秉承「亞洲足跡」的戰略及多元業務模式將會繼續為本集團帶來龐大的物業銷售收入，以及酒店、停車場、博彩娛樂的持續性經常性收益，此為本集團的四大支柱業務。此等策略亦能夠令本集團在不同市場高低起伏的地產週期中把握先機，實現穩步增長。這四大支柱之間也能產生強大的協同效應，有利於本集團發展綜合性大型項目，並在與不同地區政府的合作過程中，不但為當地創造就業、旅遊業發展機遇，更能從中以優勢獲取土地。未來我們會繼續在人口增長快速及有旅遊發展前景的城市尋找商機。我們將通過優化當地管理團隊，以應對多個區域的發展。同時，我們有強大的資產負債表及充裕的現金流，足以令我們能應付未來的挑戰，及在我們重點發展區域進行收購和擴張。而基於多元化地域、集中四大業務支柱、「亞洲足跡」和「雙引擎」策略為本集團帶來高股本回報的同時，亦將會為股東帶來良好的股票投資回報。由於我們的業務模式是正確的，本集團能夠維持穩定的派息以及實現長遠持續和穩定的增長。本集團將透過不斷提高資產淨值以及維持穩定派息率以回報股東。

我們引以為傲的是，遍布本集團旗下全球營運城市的可靠、專業、成熟的管理團隊。本人僅代表本集團感謝股東、夥伴、客戶以及本集團3,500名僱員的共同努力，業務得以持續穩健發展。本集團得以成功，彼等實居功至偉。

主席兼行政總裁

邱達昌

二零一八年六月二十六日