

董事總經理報告書



業務日益壯大

二零一八年財年的主要成就

二零一八年財年是令人振奮的一年，本集團落實多項主要發展及重要計劃。受惠於多項主要住宅項目落成以及酒店及停車場業務整體表現有所提升，本集團的收益及溢利淨額均錄得良好增長。數年前帝盛集團私有化，使本集團在整體層面的資本分配方面具有更大靈活彈性，從而提高股本回報，並為多項大型計劃播下種子，而我們相信該等計劃將會為本集團長遠帶來顯著財務回報。

總括而言：

- 本集團盈利水平創下歷來最高紀錄
- 本公司的市值首次超逾1,000,000,000美元並於二零一八年六月二十六日增至約港幣10,300,000,000元
- 我們完成四個項目，包括上海御尚II、吉隆坡Dorsett Bukit Bintang、墨爾本The FIFTH及廣州遠東御江豪庭(第一座至第四座)
- 我們推出七個新項目，包括曼徹斯特MeadowSide(第二期及第三期)、香港傲凱及尚澄、墨爾本West Side Place第四座(Gold Release)、黃金海岸The Star Residences、新加坡Artra及廣州遠東御江豪庭(第三座)
- 本集團於二零一八年三月三十一日的累計合約預售金額達港幣13,400,000,000元，創新紀錄
- 我們進行多項土地收購，包括柏斯Perth City Link第3B、6及7段、曼徹斯特Northern Gateway及新加坡荷蘭路，以補充土地儲備並加強開發組合
- 我們就曼徹斯特Northern Gateway項目訂立發展合約，計劃以十年時間建成10,000多個住宅單位
- Dorsett City Hotel及Dorsett Residence Bukit Bintang已開業，均受客戶好評。澳洲9間新酒店正在興建，而柏斯麗茲卡爾頓酒店訂於二零一九年開業
- 我們完成出售香港西九龍絲麗酒店，確認收益港幣320,000,000元，有關資金將回流到其他項目
- 我們於匈牙利布達佩斯收購6個停車場合共1,400個泊車位以擴展歐洲停車場業務
- 我們按中期票據計劃發行於二零二三年到期之150,000,000美元4.5厘5.5年期票據，以延長債務到期狀況



董事總經理報告書

- 我們投資於專門向國際買家提供住宅按揭服務的BC Securities，以補充我們的國際住宅發展業務。BC Securities已取得500,000,000澳元之無追索權第三方融資，以支持其營運
- 我們委任了多名高級行政人員以壯大管理團隊，並於曼徹斯特成立新地區辦事處

年結後：

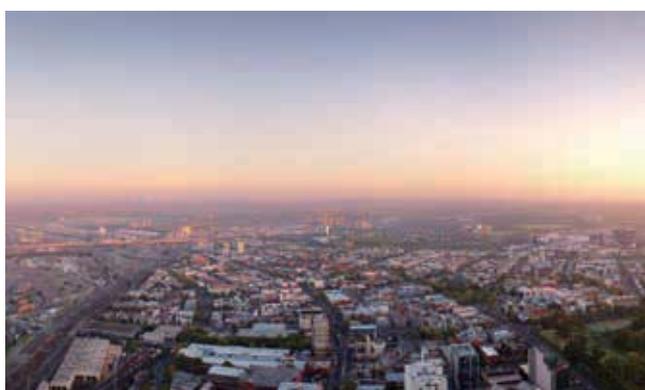
- 我們與The Star訂立策略聯盟並完成於其的策略投資，並持有The Star約5%的股權
- 我們完成收購TWOC，本集團擬將之用作博彩業務的平台
- Queen's Wharf Brisbane綜合度假發展區的建造工程順利推進，開發計劃批文已於二零一七年十二月發出。拆遷工作已完成，挖掘及支撐工作正在進行中。預期項目將於二零二二年財年完成
- 我們增補了四幅土地，包括新加坡荷蘭路的Estoril地盤、Cuscaden Road的GLS地盤及21 Anderson Road以及曼徹斯特的Northern Gateway新地盤
- 我們推出了四個項目，包括墨爾本West Side Place(第三座)、倫敦Hornsey Town Hall、廣州遠東御江豪庭(第五座)及香港大圍珀玥



倫敦Hornsey Town Hall



香港大圍珀玥



從墨爾本West Side Place(第三座)頂層俯覽

董事總經理報告書

業績摘要

二零一八年財年，本集團錄得收益港幣5,831,000,000元(二零一七年財年：港幣5,005,000,000元)，較二零一七年財年上升16.5%。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。

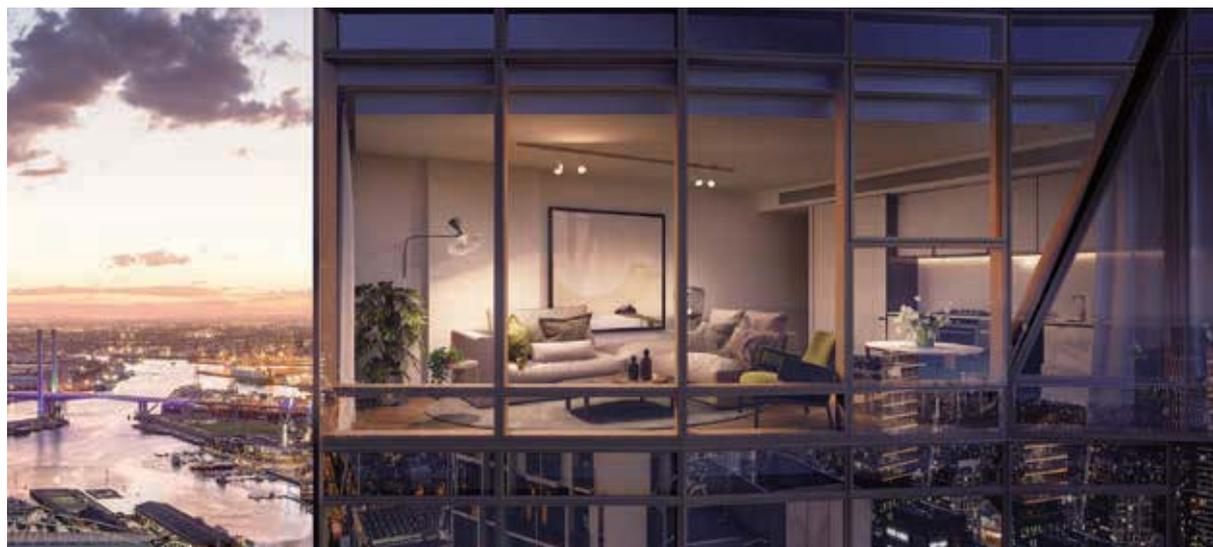
二零一八年財年的溢利淨額為港幣1,567,000,000元(二零一七年財年：港幣1,118,000,000元)，增幅為40.2%，主要由於物業發展及酒店分部的表現有所改善以及出售西九龍絲麗酒店的收益。

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18仙。連同中期股息每股港幣4仙，年內股息總額將達每股港幣22仙，較去年上升18.9%，派息比率為31.9%。

遠東發展實力更雄厚

隨著近期在博彩業務的投資，我們已建立一個新的博彩分部以補充酒店業務。我們制定的「華人足跡」策略現已擴展至「亞洲足跡」策略，我們針對亞洲中產階級客戶的需求策劃旅遊及其他酒店服務，並致力滿足彼等對國際物業投資不斷增長的興趣。我們相信，該等市場分類長遠仍有重大機遇，而我們將繼續採取分區策略。由於我們認為停車場業務將繼續帶來穩健現金流及於某些情況可因重新開發而升值，故我們亦將分配更多資金發展該業務。我們已建立四個增長核心支柱，即住宅物業發展、酒店發展及營運、停車場業務及新增的博彩業務。

我們認為，審慎將資金分配至不同分部及地區，將使我們能夠締造高於香港同業的股本回報，因而帶動股價創下佳績。隨著新增長驅動因素落實到位，我們對未來持樂觀態度。



董事總經理報告書



墨爾本West Side Place



曼徹斯特Northern Gateway



布里斯本Queen's Wharf

年內，本集團有多項住宅項目推出市場。於二零一八年三月三十一日，本集團錄得累計預售金額達港幣13,400,000,000元，本集團活躍組合的總開發價值為港幣45,000,000,000元，創下本公司歷來新高，反映本集團的物業銷售於未來數年前景明朗。於年結後，本集團進一步於新加坡收購三幅地塊，分別為The Estoril、Cuscaden Road及21 Anderson Road，以及一個位於曼徹斯特Northern Gateway的新地盤。現時本集團住宅組合的總開發價值超過港幣50,000,000,000元，足夠本集團未來十年的發展需要。

二零一八年財年，酒店業務及管理的收益約為港幣1,538,000,000元，較二零一七年財年增加17.5%，主要由於香港酒店業強勁復甦、業務地區平均每間客房收入穩固增長及新酒店開業所致。與此同時，二零一八年財年，停車場業務及設施管理的收益較二零一七年財年增加3.9%至約港幣666,000,000元。我們藉收購位於匈牙利的6個停車場將業務擴展至歐洲，本年度亦見證我們的英國停車場業務投入營運。通過收購及自然增長，停車場分部於過去一年增長強勁。

有關業務回顧的其他詳情，請參閱「管理層討論及分析」一節。

資本結構及資產負債表管理

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二零二三年到期之150,000,000美元4.5厘5.5年期票據，顯示本公司成功在國際資本市場集資。

於二零一八年三月三十一日，本集團的現金及流動資金狀況為港幣8,100,000,000元（於二零一七年三月三十一日為港幣5,600,000,000元）。此外，本集團未提取銀行融資為港幣6,900,000,000元，另有六項酒店資產不附帶產權負擔，其資本價值為港幣2,300,000,000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15,593,000,000元）為28.7%，顯示本集團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。

董事總經理報告書



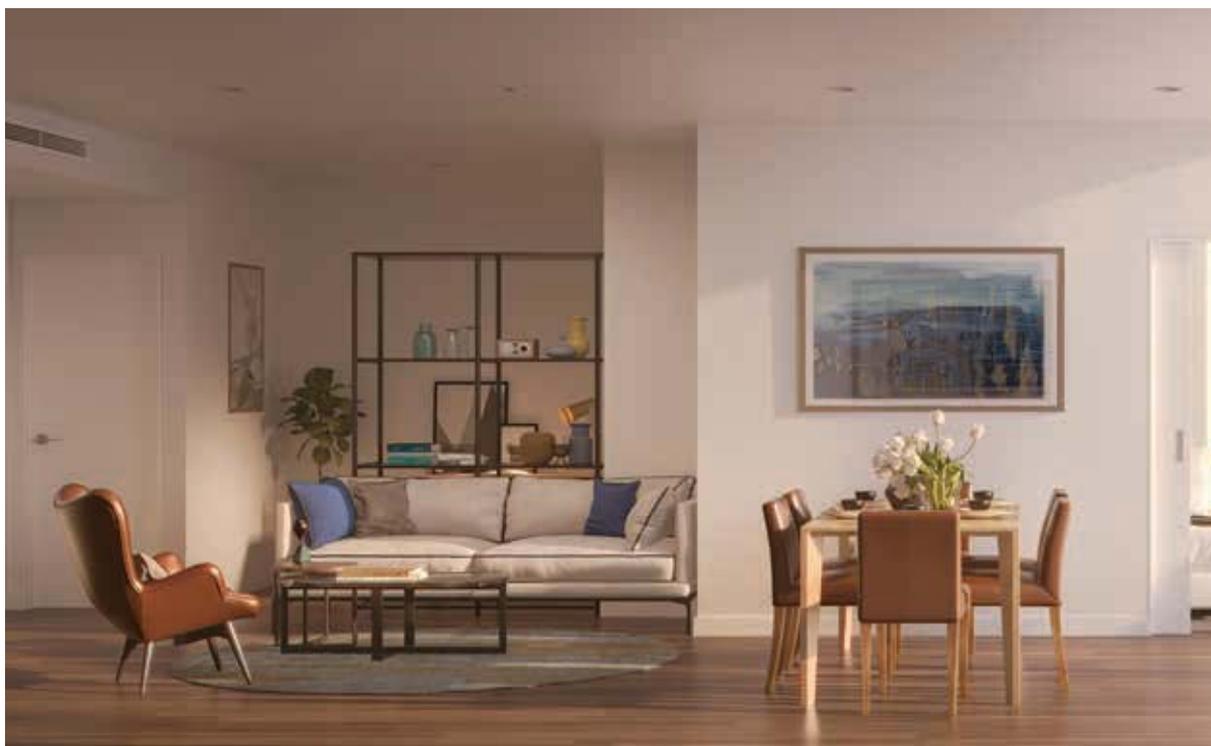
為釋出於本集團酒店組合所蘊藏的價值，本集團成功完成出售香港西九龍絲麗酒店，錄得出售收益約港幣320,000,000元。我們希望藉著透過持續評估將若干非核心酒店資產套現的方案，進一步改善本集團的流動資金狀況，同時向股東展現酒店組合的潛在價值。

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。本集團在加強其投資者關係職能以及提升企業管治水平及企業社會責任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。

此等獎項包括：

- ◆ 於「2017年財資企業大獎」評選中以管治、社會責任、環保責任、財務表現及投資者關係的優異表現榮獲鉑金獎，連續第二年獲得此項殊榮
- ◆ 於《亞洲企業管治》舉辦之「第八屆亞洲卓越獎2018」評選中榮獲「亞洲最佳投資者關係行政總裁－邱達昌先生」、「香港最佳投資者關係企業」及「香港最佳投資者關係官－趙慧女士」三項大獎
- ◆ 榮獲《投資者關係雜誌》大獎－2017年度大中華區五項獎項提名及兩項殊榮，尤其是連續第三年榮獲「最佳投資者關係：地產組別」及「最佳投資者關係官(中小型市值企業)－趙慧女士」



- ◆ 於《機構投資者雜誌》2017年大獎評選中榮獲「買方提名最佳投資者關係官第二名－趙慧女士」，連續第三年獲得此項殊榮
- ◆ 於第四屆香港投資者關係大獎評選中榮獲五項殊榮，包括連續第二年榮獲「最佳投資者關係公司(小型市值)」、「最佳投資者關係(財務總監)(小型市值)－陳家邦先生」、「企業交易最佳投資者關係(小型市值)」、「最佳數碼投資者關係」及「最佳投資者會議」
- ◆ 於「2017金港股」評選中榮獲「最佳投資者關係管理上市公司」
- ◆ 於「首屆中國卓越IR評選」中榮獲「最佳創新獎」及「最佳總監獎－趙慧女士」兩項大獎

本集團環保、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

本集團一直壯大實力，透過積極擴充土地儲備、收購停車場、持續發展酒店項目及近期多項於賭場博彩業的策略性投資，繼續拓展業務。

二零一五年帝盛集團私有化使本集團在資金分配方面獲得更大靈活彈性，有助本集團加速發展。我們現有四大核心業務，即住宅發展、酒店發展及營運、停車場以及賭場博彩，彼此能夠發揮高協同效應。我們的長遠目標是透過優化資本結構及重新分配資本實現盈利的可持續增長及提高股本回報。

董事總經理報告書

儘管全球經濟環境不明朗，若干市場可能加息，惟本集團的多元化業務組合可減輕過度集中的風險，而我們的區域化及資本重新分配策略使我們可繼續從不同市場的週期性特點中獲益。我們將保持警惕並繼續抓緊任何新湧現的合適機遇。

我們近期於新加坡及英國進行的土地收購以及於澳洲與The Star訂立的合營安排加強了不同地區的發展組合。受該等地區的內部需求所帶動，加上亞洲客戶群對國際投資的興趣日濃，故我們仍認為該等地區具備良好商機。於二零一八年三月三十一日，合約預售金額達港幣13,400,000,000元，物業發展分部所作貢獻依然顯著。我們將繼續透過於動工前預售物業的形式以降低開發項目的風險。我們亦將審慎選擇土地收購，以增加項目組合。我們現時擁有強大的項目組合，遍佈不同地區，而我們對區域化策略抱持樂觀態度，認為其可創造優於香港同業的股本回報。

去年香港經濟復甦強勁，預期酒店分部將繼續受惠於亞洲旅遊市場的增長。此外，我們預計新增客房將於短期及長遠未來帶動該分部收益增長。在建新酒店包括提供205間客房的柏斯麗茲卡爾頓酒店及提供257間客房的墨爾本麗茲卡爾頓酒店。Dorsett Shepherds Bush的擴建部分Walkabout將新增約74間客房，而Hornsey市政廳將重建為擁有約67間客房的精品酒店，有關工程即將動工。TWOC交易中新增的572間客房，亦即時促使客房數量增加。市場利好勢頭及預期客房增多，酒店分部的前景壯麗可觀。

去年，我們的停車場分部透過多項收購及增長實現迅猛增長。我們憑藉Care Park品牌的優勢以及Care Park開發及擁有的先進停車場中央化控制及管理技術，進軍歐洲市場的舉措將有助業務進一步增長。在自身增長及近期收購匈牙利及英國而帶來的歐洲業務貢獻雙雙驅動下，我們有信心，停車場分部可維持其良好的往績紀錄，創造大量經常性現金流。



Care Park 控制中心

董事總經理報告書



TWOC轄下捷克共和國Ceska Kubice American Chance Casino



Route 59賭場, 捷克共和國-奧地利邊境

就賭場博彩業務而言，我們預期收購TWOC及我們於The Star約5%股權將自二零一九年財年起為本集團貢獻收益。憑藉我們於亞洲的業務聯繫，我們有意利用TWOC平台發展賭場博彩業務。除現有業務的貢獻外，就長遠來看，我們認為交互銷售及合作發展產生的協同效應將帶來更可觀的盈利。長遠而言，目前興建中的布里斯本Queen's Wharf發展項目投入運營後，預期此分部將對本集團整體盈利作出有力貢獻。

本集團的流動資金狀況仍然強勁，維持在港幣8,100,000,000元，未提取信貸融資為港幣6,900,000,000元。儘管我們認為仍有增加本集團之淨資產負債(二零一八年三月三十一日為28.7%)的餘地，尤其是本集團擁有大量不附帶產權負擔的資產，惟本集團將審慎管理其資產負債情況，務求其深獲債務市場及銀行推崇的良好信用不會受到任何影響。

總括而言，本集團將繼續落實以下策略，以推動新增長：

- 透過加強在地執行團隊深化地區多元化發展
- 專注發展具有高人口或旅遊增長潛力的城市
- 從近期於賭場博彩業務的投資中探索協同效應
- 將「華人足跡」策略拓展為「亞洲足跡」策略，以把握亞洲中產階級日增的影響力
- 採納審慎的財務管理政策，透過積極重新分配資本優化資本結構，以創造更高股本回報

綜上所述，本人很高興見到遠東發展日益壯大。本集團目前穩紮穩打，未來令人期待。我們將一如既往，維持穩定派息並不斷提升每股資產淨值，以答謝股東一直以來的支持。

董事總經理
孔祥達