

主席及行政總裁報告書



閣下或許已知悉，我們成為向亞洲中產階層群體提供海外物業、酒店及娛樂服務龍頭企業的業務重點十分明確。本人欣然告知各位股東，此策略定位正在取得令人鼓舞的成果，其中去年盈利創新高。通過實施一系列高效且具有戰略性的業務措施，讓集團保持持續發展及擴張的能力。我們取得多項重大成就，經常性現金流業務錄得強勁增長，同時我們把握良機有能力讓本集團於未來數年持續增長，本人為此引以為傲。

我們將繼續執行「雙引擎」發展策略，矢志為經常性現金流及物業發展業務帶來增長。我們大力發展全部三項經常性現金流業務，即酒店、停車場以及博彩及娛樂業務，其經常性收入佔我們的核心現金溢利超過一半。酒店分部錄得可觀增長，主要受平均每間客房收益的整體增長及新收購事項所帶動。我們發展組合中的多間新酒店亦為業務打造明朗的增長前景。停車場業務而言，我們於英國及歐洲大陸持續擴展，物色可帶來高回報的停車場收購項目。於收購TWC及投資於The Star股權後，博彩及娛樂分部成為我們的新收入來源。隨著布里斯本Queen's Wharf綜合度假村第一期

預期將於二零二二年年尾開幕，我們預期該分部所帶來的貢獻將會不斷增加。我們認為我們的策略以地區多元化發展、擴大四項核心業務以及重新分配資金為主，長遠可讓我們賺取高於同業的股本回報。

主席及行政總裁報告書

物業發展仍是本集團的核心業務。我們已建立一個強大物業發展項目組合，以維持未來增長。於上個財政年度，我們物業的累計預售額繼續創新高。有關數據清楚顯示本集團於未來數年的物業銷售額。我們現有的土地資源足以供本集團於未來十年發展。我們在進行地區多元化發展策略時明確並堅定聚焦中產階層分部，此策略是依據房地產有行業週期的基礎之上。地區多元化發展讓我們可於適當時機，從不同市場以較低成本收購土地。我們將繼續於人口增長強勁及住屋需求殷切的地區進行投資。其中包括英國及澳洲的主要城市以及亞洲的選定城市。特別是曼徹斯特的中產階層對住屋需求尤其殷切。目前，英鎊及澳元兌港幣貶值為我們於該等地區投放資金提供良機。儘管土地收購競爭激烈，但鑒於大灣區的增長潛力，其亦將會是我們探索的另一個區域。誠如我們去年的年報所述，我們就於香港的土地收購事宜繼續保持審慎態度，原因是樓價已超出大眾市民的負擔能力，且毛利率已削弱。

酒店業務方面，由於亞洲國家及長途旅遊的訪港旅客數目增加以及中國旅客數目回升，本人欣然報告香港酒店的平均每間客房收益持續增加。其他海外酒店市場方面，我們的酒店業務亦繼續受益於亞洲中產階層更頻繁的出遊次數及需求增長。本人預期日後於澳洲及英國新增的客房數目將帶動酒店業務增長。

主席及行政總裁報告書

在所有業務據點城市中，英國酒店業將會有巨大的機遇，因英鎊貶值增添英國酒店及旅遊業的吸引力。特別是倫敦已受惠於英鎊貶值，吸引大量世界各地旅客到訪，利好酒店的表現。新開業的Dorsett City London及Dorsett Shepherds Bush為我們帶來豐厚的投資回報及發展溢利，亦使我們相信其有更多增長空間。因此，我們正於該區物色更多酒店業機遇。Dorsett Shepherds Bush的擴建工程已動工，另外兩間位於倫敦的酒店亦已進入發展籌劃階段。連同於澳洲的11間酒店，我們預期於二零二四年財年前為本集團增添15間酒店及逾3,000間客房。

就停車場行業而言，我們預期的技術應用將越來越多，且電動車將日漸普及。這為我們帶來新增值良機，例如提供充電服務及使用更先進的軟件以管理停車場收費，從而盡量提高收益。我們視停車場業務為具有龐大潛力、可進行區域擴張的核心業務。從長遠角度來說，我們計劃憑藉Care Park品牌的營運專長繼續鞏固其於澳洲及新西蘭的市場領導地位，並尋求於歐洲擴充業務。長遠而言，我們將透過自然增長及收購新停車場推動停車場分部發展。

去年，本集團進軍博彩及娛樂行業，原因為我們相信其可產生長期穩定的現金流。與此同時，在「亞洲足跡」策略下，博彩及娛樂業務將因中產階層人數增長而受惠。博彩分部與我們的酒店分部相輔相成，而國際旅客為我們的服務對象與酒店分部相輔相成。我們所作投資正帶來源源不絕的經常性現金流，且該等項目為我們締造高回報率及龐大增長潛力。

在業務發展過程中，本集團亦致力於在賺取利潤與達致可持續發展之間取得平衡。我們相信組建合適的管理層團隊及建立良好的企業管治是維持長期持續成功至關重要的因素。去年，本集團於企業管治、公司管理、投資者關係、環境責任及社會責任方面贏得多項國際獎項，本人對於獲得社會各界人士認同我們於該等方面所付出努力深感自豪。

主席及行政總裁報告書

展望未來，儘管中國經濟受最近中美貿易戰風波及全球經濟放緩所影響，我們看到在中國政府採取多項積極措施刺激經濟後中國經濟有逐步回穩的跡象，例如推出減稅政策及降低銀行存款準備金釋放銀行借款以支持經濟活動。我們相信中國國內生產總值仍會較其他國家有更高增長。至於本集團方面，憑藉明確的業務策略及目標，本人樂觀相信，我們定可持續長期增長，提高股東回報。

本人謹藉此機會感謝股東、合作夥伴、客戶以及集團內約4,000名僱員的共同努力，讓業務得以持續穩健發展。本集團得以成功，彼等實居功至偉。

邱達昌

主席兼行政總裁

二零一九年六月二十日





力臻完美