

董事總經理報告書



事實證明，截至二零二三年三月三十一日止財政年度對本集團又是充滿挑戰的一年。隨著今年過去，2019冠狀病毒病疫情之影響逐漸消退，但仍然影響我們的業務，尤其是香港及中國業務。我們亦面對新逆境，主要是成本上漲及通脹上升導致更高利率，令成本基礎增加，亦同時增加融資成本。

儘管我們於本年度面對種種挑戰，依然保持韌性，成就有目共睹。

以下為我們於截至二零二三年三月三十一日止財政年度之主要成就及最新業務情況概要：

主要成就及最新業務情況

物業發展

- 我們於二零二三年三月底大致完成位於墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)發展項目。該部分發展項目包括麗思卡爾頓酒店及帝盛酒店，以及1,500多個住宅單位及部分商業空間。隨著墨爾本全面重開，活動及查詢人數均告上升。隨著結算進度，該項目之大量股權將獲釋放。
- 我們於二零二二年九月推出曼徹斯特之Victoria Riverside(A座)，預期開發總值合共為港幣1,016,000,000元，並於二零二二年十月推出曼徹斯特之Collyhurst Village，預期開發總值合共為港幣395,000,000元。英國及新加坡之銷售額強勁，澳洲亦重拾升勢。擁有50%股權之合營公司項目Dorsett Waterfront Subang預售亦進展順利，於本財政年度之銷售有所回升。香港物業銷售於下半年有所放緩，但近期市場活動呈復甦跡象。我們預期於二零二四年財年推出香港之啟德住宅項目，預期應佔開發總值合共約為港幣6,600,000,000元。

董事總經理報告書

- 新加坡之Hyll on Holland錄得強勁銷售額，而收益於二零二三年財年累進確認。我們於本財政年度亦開始英國Hornsey Town Hall及New Cross Central之結算程序。然而，West Side Place(第三座及第四座)出現一定延誤，並於二零二三年四月初開始交付。此外，我們已完成及全面結算澳洲合營公司項目黃金海岸The Star Residences(第一座)，並入賬列作分佔合營公司業績。於二零二三年財年，經調整收益⁽¹⁾(非公認會計原則財務計量)為港幣6,900,000,000元。然而，物業發展業務之盈利能力受新加坡低利潤項目及英國可負擔房屋項目所影響。



新加坡Hyll on Holland

- 儘管二零二三年財年於物業發展業務確認之收益為港幣3,600,000,000元，我們錄得累計預售及未入賬已訂約銷售額約港幣18,700,000,000元，未來數年之現金流量前景可觀。
- 我們透過市建局於二零二二年九月進行之招標收購一幅位於香港西營盤佔地面積約1,377平方米地皮之發展權。該發展項目現時正進行建築圖則批准。

酒店業務及管理

- 我們的酒店業務及管理業務於本財政年度上半年因檢疫住宿而錄得收益增長。然而，當香港於二零二二年十二月取消檢疫規定時，收益受到影響。儘管如此，自二零二三年二月中旬解除2019冠狀病毒病預防措施以來，香港之酒店業務表現大有起色。馬來西亞、新加坡、英國及澳洲之酒店業務增長強勁，而中國內地之業務維持疲弱，直至二零二三年一月解除嚴格措施。
- 與二零二二年財年相比，酒店業務及管理業務之收益錄得7.4%之增長。然而，由於香港酒店在通關後進入增長期，酒店業務及管理業務之盈利能力有所下降。



澳洲墨爾本帝盛酒店

- 我們於本財政年度開設兩間新酒店物業：於二零二二年六月開設Dao by Dorsett West London，提供74間客房，以及於二零二三年三月開設墨爾本麗思卡爾頓酒店，提供257間客房。墨爾本帝盛酒店於二零二三年四月開業，提供316間客房，而預期Dao by Dorsett Hornsey及啟德帝盛酒店將於二零二四年財年開業。

董事總經理報告書

停車場業務

- 停車場業務及設施管理業務的部分高級管理層有所變動，現已為增長做好準備。於二零二三年財年全年，停車場業務繼續錄得自然增長，收益達港幣754,000,000元。我們仍然著重降低槓桿率、提高營運效率及加強現金流量。



Care Park

博彩業務

- 與二零二二年財年相比，我們的博彩業務展現可觀增長，其部分受2019冠狀病毒病限制所影響。博彩總收益(扣除博彩稅)較二零二二年財年上升28.0%至約港幣296,000,000元。
- 我們現正發掘機會將TWHE擁有之博彩及酒店業務於資本市場交易中分拆及獨立上市，以全面釋放其潛力。TWHE擁有及經營捷克共和國之3間賭場以及德國、奧地利及捷克共和國之5間酒店。我們於二零一八年以42,000,000美元收購TWHE。聯交所已同意潛在分拆及在聯交所獨立上市。有關詳情，請參閱日期為二零二三年六月二日之公告。
- 我們完成由第三方認購TWHE控股公司Turbo Century Limited之10%股權，代價為20,000,000美元。
- 我們於二零二二年十一月獲得馬爾他之網上博彩牌照，目前正落實我們的發佈策略。



捷克共和國PALASINO Furth im Wald

董事總經理報告書

按揭融資業務

- 我們之按揭貸款平台 BC Invest 完成收購並非由 BC Invest 持有之 Mortgageport 餘下股份。BC Invest 亦完成三次 RMBS 發售，於二零二三年財年籌集超過 1,200,000,000 澳元。
- 截至二零二三年三月三十一日，BC Invest 之貸款及墊款總額超過 4,300,000,000 澳元，較二零二二年三月三十一日增長 65.3%。經計及第三方管理資產（「管理資產」），BC Invest 之管理資產總額約為 5,300,000,000 澳元。
- 年結後，BC Invest 完成另一筆 507,000,000 澳元之 RMBS 發行，為自數年前成立以來之第七次發行。

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。

資產負債表管理

鑒於目前之利率環境，我們正採取積極措施以降低債務水平及融資成本：

- 我們於年內開始透過出售部分非核心資產及成熟停車場資產以回收資金，目標是於不影響長期業務表現之情況下降低資產負債比率。我們計劃償還借貸及回收部分資金，並重新投資回報更高之項目。
- 我們已委任銷售代理出售部分非帝盛品牌酒店，包括位於墨爾本及珀斯的麗思卡爾頓酒店以及位於黃金海岸的 Sheraton Grand Mirage Resort。
- 我們於二零二三年財年完成變現多項停車場資產，並簽訂協議出售紐西蘭之停車場資產，有關交易已於年結後完成。
- 我們完成出售英國 Vauxhall Square，錄得收益 10,900,000 英鎊。
- 我們於二零二三年財年就中國內地之若干法律訴訟和解實現收益人民幣 408,000,000 元。有關和解之詳情，請參閱日期為二零二一年七月二十七日及二零二一年八月十六日之公告。



BC Invest 之展覽



墨爾本麗思卡爾頓酒店

董事總經理報告書

- 我們已透過擁有50%權益的合營公司簽訂協議出售位於悉尼Pyrmont之一幅地皮，且所得款項之90%於年結後收取。本集團仍正等待上訴之結果，有關結果將決定Pyrmont地皮之最終估值，並可自出售事項收取更多所得款項。
- 隨著West Side Place發展項目落成及Queen's Wharf Brisbane進入後期發展，多個大型項目現已大致不再產生資本開支。隨著West Side Place(第三座及第四座)於年結後開始結算，該項目之建築融資已償還，預期資產負債水平有所下降。於二零二三年六月二十六日，我們完成結算West Side Place(第三座及第四座)約港幣1,936,000,000元。
- 我們正為BC Invest評估方案，因該業務持續增長，並需要新資金。我們正委任顧問，並正進行討論以釐定最佳行業計劃。

業績摘要

於二零二三年財年，我們錄得收益港幣6,300,000,000元(二零二二年財年：港幣5,900,000,000元)，上升7.6%，乃由於解除2019冠狀病毒病限制及恢復正常營運。經調整黃金海岸合營公司之住宅單位銷售額後，經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣6,900,000,000元。所有業務分部均於二零二三年財年錄得正面增長。經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)及股東應佔溢利淨額分別為港幣2,000,000,000元及港幣172,000,000元。

我們於年內之盈利能力受多項因素影響。主要原因之一為低利潤物業發展項目之收益確認及因2019冠狀病毒病導致之施工延誤。此外，香港酒店業務受取消遊客檢疫住宿規定所影響，進一步影響收益產生。我們亦因利率上升而面臨更高融資成本，使盈利能力進一步受壓。此外，本公司投資之The Star股價下跌，加上不利匯率變動，亦導致本集團資產淨值減少。

於二零二三年財年，盈利能力亦受多項一次性開支影響，其中包括主要由於其他地區業務(主要於中國內地)之匯出溢利而產生的預扣稅。此外，澳洲及英國之三間酒店亦產生開業前開支。然而，值得一提的是，該等開支屬一次性，根據酒店組合，預期來年之開業前開支將有所減少。

經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計準則財務計量)為港幣576,000,000元。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，年內之股息總額為每股港幣14仙。

經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計準則財務計量)下降15.5%至港幣11.67元，乃由於不利貨幣變動及The Star股價下跌所致。

有關財務業績之更多詳情，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。

董事總經理報告書

資本架構

年內，我們積極進行資本架構管理。我們購回本金總額為16,400,000美元之二零二三年到期4.5%票據及二零二四年到期5.1%票據。本集團亦完成多項主要貸款融資，其中包括(i)多項已抵押及無抵押貸款融資，包括港幣496,000,000元之融資，用於透過市建局招標收購位於香港西營盤一幅地皮之發展權；及(ii)於West Side Place(第一座及第二座)及MeadowSide發展項目竣工後結清該等發展項目之銀行貸款融資，分別為110,000,000澳元及58,000,000英鎊。

於二零二三年三月三十一日，現金及流動資金狀況達約港幣6,500,000,000元(於二零二二年三月三十一日：港幣9,900,000,000元)。此外，未提取銀行融資維持於約港幣7,000,000,000元，而我們繼續持有不附帶產權負擔價值約為港幣1,200,000,000元之5間酒店及約港幣5,500,000,000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，我們將繼續檢討非核心資產組合，倘代價具吸引力，可能將部分資產套現。經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾於二零二三年財年(非公認會計準則財務計量)為73.8%，其按負債淨額與經調整權益總額比例計量。

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

於二零二三年四月，BC Invest完成發行第七項RMBS發售，籌集507,000,000澳元，該發售由向澳洲居民借款人(包括自我管理的超級基金優質借款人)提供之第一按揭貸款作支持。

於二零二三年五月，我們償還4.5%二零二三年到期之美元中期票據之131,800,000美元。

作為我們變現若干成熟及非核心資產計劃之一部分，我們已(i)完成出售紐西蘭停車場，代價為9,000,000紐西蘭元；(ii)簽訂協議出售Dorsett Bukit Bintang之餘下庫存，代價約為馬幣121,000,000元；及(iii)宣布潛在分拆TWHE擁有之博彩及酒店業務，有關詳情，請參閱日期為二零二三年六月二日之公告。

於二零二三年四月，我們完成發展West Side Place(第三座及第四座)，並開始交付及結算程序。於二零二三年六月二十六日，結算額已達約368,000,000澳元(相當於約港幣1,936,000,000元)。我們預期結算將繼續強勁，其將顯著降低債務水平及資產負債比率。

於二零二三年六月，本集團通過擁有25%權益之合營公司簽訂協議出售於澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort，代價為192,000,000澳元。

於二零二三年六月，我們就一項爭議與(其中包括)Robert Belteky先生及其聯繫人士(「Belteky各方」)簽立和解契據。根據和解契據，(其中包括)Belteky各方其中一方所持有之Care Park Group Pty. Ltd.(「CPG」)已發行股份約14%將轉讓予CPG之其他股東，使本集團於CPG之實際權益由77.75%上升至90.41%。有關詳情，請參閱日期為二零二三年六月二十六日之公告。

董事總經理報告書



黃金海岸The Star Residences

企業管治以及環境、社會及管治

我們已成立ESG指導委員會，以推動執行ESG措施，並負責實施ESG政策、評估及披露ESG表現及持份者參與。

此外，我們認為高水平之企業管治為促進可持續發展之關鍵所在。我們積極與投資者溝通，並為投資者提供極高透明度。我們於投資者關係職能、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。

獎項包括：

- 於「《亞洲金融》2022年度亞洲最佳公司」評選中榮獲「香港最佳行政總裁」及「香港最佳小型企業」兩項大獎；
- 於香港投資者關係協會之「2022年第八屆香港投資者關係大獎」榮獲三項獎項，包括「最佳投資者關係公司」、「最佳投資者會議」及「最佳年報」；
- 於「Questar Awards 2022」中榮膺五項大獎，包括「互動年報：整體呈現－亞太區金獎」及「企業：可持續發展／企業責任銅獎」；
- 於「2022 ARC國際年報大獎」傳統年報類別「房地產發展：不同類型及多用途」中榮獲銅獎；
- 於「2022投資者關係雜誌獎項－大中華區」榮獲「最佳多媒體應用（小型及中型市值企業）」大獎；
- 於「2022 iNOVA Awards」中榮獲三項殊榮，包括「企業網站：企業形象」金獎、「網上年報：房地產」銀獎及「投資者／股東關係」銅獎；
- 於「Pacific Basin Economic Council- Environment Social & Governance Awards 2022-2023」評選中榮獲環境、社會和企業管治之金獎；及
- 於「2022年第十二屆亞洲卓越大獎」榮膺三項獎項，包括「亞洲最佳行政總裁：邱達昌先生（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」。



董事總經理報告書

前景

雖然全球正步出2019冠狀病毒病疫情時代之陰霾，但預期二零二三／二零二四年仍然面臨多項宏觀挑戰。多個地區解除檢疫規定，中港亦已全面通關，大大推動不同分部之業務增長。

過去數年，我們的業務進行策略投資，並預計該等投資將於未來兩年帶來豐碩成果。隨著進行中項目落成，並更注重住宅項目，推出新項目，有望從中受惠。此外，我們即將於短期內開設8間酒店。墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店將於二零二四年財年帶來全年貢獻。The Star於布里斯本Queen's Wharf計劃於二零二四年展開博彩業務。再者，我們致力協助BC Invest於未來數年將其管理資產提高一倍。

多個重大項目正進入竣工及結算階段，包括墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)、新加坡之Hyll on Holland、黃金海岸之The Star Residences(第二座)－Epsilon及布里斯本之Queen's Wharf Brisbane(第四座)，提供明確可觀之現金流量。

酒店業持續復甦，預期8間籌建中酒店將於未來24至36個月開業，提供1,985間客房。Dao by Dorsett West London已於二零二二年六月開業，而墨爾本麗思卡爾頓酒店已於二零二三年三月開業。隨後，墨爾本帝盛酒店已於二零二三年四月開業。預期該等新營運酒店將為二零二四年財年帶來全年貢獻。

停車場及設施管理以及博彩業務於過去一年之挑戰中展現非凡韌性，並繼續穩步復甦及增長。

Queen's Wharf Brisbane之第一階段已完成，當中包括發展項目之博彩業務，為本集團之重要里程碑。預期此宏大之發展項目之世界級設施得到廣大客戶青睞，帶來變革。開幕及投入營運後，預期該項目將為業績作出貢獻。

憑藉將TWHE擁有之博彩及酒店業務分拆及獨立上市之新計劃，我們預期將加強流動資金及財務業績。透過獨立上市，TWHE可另闢新徑，推動增長，而我們將從TWHE早期投資中變現溢利，為股東釋放該業務之潛在價值。

雖然我們面對多項宏觀挑戰，但對二零二四年財年之豐厚回報潛力保持樂觀，此可觀前景歸因於多項因素，包括我們持續投資策略舉措及全球經濟逐步復甦。

總括而言，經歷主要因2019冠狀病毒病引致挑戰之時期，我們蓄勢待發，多個重大項目即將取得曩曩碩果，並有望逐步產生額外收益。結合即將錄得大型項目結算及新酒店開業，未來令人振奮。我們繼續著重推動核心分部之增長，同時不斷評估現有資產，以識別循環投資資金之機會。我們計劃保持警惕，嚴謹控制成本，並時刻物色可觀之投資機遇。