

主席及行政總裁報告書



過去一年，經濟挑戰重重，加上全球前景未明，對投資者信心和市場穩定帶來影響。縱使經濟低迷，風高浪急，本人欣然報告經調整收益連續兩年維持在港幣10,000,000,000元以上。儘管年內確認之多項非現金減值虧損對盈利能力造成影響，我們保持韌性，錄得正數經調整現金溢利，反映本集團的基本盈利能力。經過慎重考慮，為保留現金及降低資產負債比率，董事會決定不建議就二零二五年財年派發末期股息。董事會之首要考慮是於審慎情況下儘快恢復派息。

多個主要物業發展項目於二零二五年財年順利落成，包括分階段交付倫敦之Aspen at Consort Place、新加坡之Hyll on Holland、布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)及珀斯之Perth Hub。我們亦已推出曼徹斯特之Red Bank Riverside—Falcon及Kingfisher以及墨爾本之640 Bourke Street，上述項目均獲得買家好評。本地方面，香港之柏蔚森亦進展順利。於二零二五年三月三十一日，我們的應佔預售及未入賬已訂約銷售額約為港幣8,900,000,000元，支持我們強大的發展項目組合，使我們在全球優質城市發展項目中保持良好勢頭。然而，香港本地物業市場持續疲弱。本人認為，過去五年購入土地之眾多發展商的物業發展項目很可能出現虧損。儘管如此，我們並未涉足寫字樓及零售商場，而這些香港物業項目表現可能最為疲弱。

酒店業務為經常性收入來源的主要支柱，於二零二五年財年，收益達港幣2,100,000,000元。香港的旅遊習慣有所轉變，但我們不斷適應市場動態以保持亮麗表現。香港新旗艦酒店啟德帝盛酒店於二零二四年九月開業正是一大里程碑，其位處策略性位置，毗鄰新落成且廣受讚譽之啟德體育園，有望從大型活動中受惠，進一步鞏固我們於本港的地位。我們目前擁有35間酒店，並有六間發展中酒店。未來，我們計劃來年於倫敦開設Dorsett Canary Wharf及Dorsett North London，進一步推動我們的經常性收入增長。

可持續發展一直是我們的策略基石。於二零二五年財年，我們加強對溫室氣體排放的監測及委聘獨立專家進行氣候風險評估，藉此推動環境、社會及管治舉措。我們在營運中貫徹ESG原則，致力為持份者創造長遠價值，同時為可持續發展未來出一分力。

降低資產負債比率是本集團近期之首要任務。本人欣然報告，隨著澳洲、新加坡、英國及香港的住宅發展項目於近期竣工，並錄得巨額款項結算，我們的經調整資產負債比率有所下降。得益於預售業務的穩健推進，我們錄得實際應收款項，進一步支持我們於發展項目完成後降低資產負債比率。

主席及行政總裁報告書

就非核心資產及業務而言，我們銳意執行變現策略，旨在降低債務水平及資產負債比率。於二零二五年財年，我們變現非核心資產及業務約港幣1,200,000,000元，包括於BC Invest之股權以及英國之部分停車場、酒店及物業。預期該等交易將為我們來年的財務表現帶來正面貢獻。我們將繼續積極透過出售非核心資產及業務以循環投資資金，加強我們降低資產負債比率的策略目標。值得注意的是，我們的核心優勢之一在於擁有實力雄厚的國際住宅發展團隊及多元化的業務版圖。

展望未來，我們對前景持審慎樂觀態度。全年利率高企，但最近數個月漸見緩和跡象。我們認為來年之利息成本將會降低。年內確認之非現金減值虧損、強勁的物業發展項目組合及嚴謹的財務策略共同奠定堅實基礎。一如既往，我們秉持策略規劃方針，透過審慎的資金調撥及嚴謹的財務管理締造可持續長遠價值。

本人謹此對股東、投資者、客戶、銀行、業務合作夥伴及僱員的鼎力支持致以衷心謝意。我們能夠安然渡過二零二五年財年，離不開各位的信任及貢獻。憑藉明確策略及堅韌團隊，我們深信能夠推動增長，並為所有持份者創造長遠價值。

主席兼行政總裁

邱達昌

二零二五年六月二十六日