

主席報告書

本人謹代表董事會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二四年六月三十日止財政年度（「二零二四年財年」）之年報。

概覽

於本財政年度期間，環球經濟保持抗禦力，並在通貨膨脹逐漸放緩下穩定增長，為潛在減息鋪路。然而，持續高息及地緣政治衝突繼續導致全球局勢不明朗。此外，中國內地及香港經濟復甦步伐亦較預期緩慢。

然而，我們的業務集團仍以審慎和警惕的態度克服該等障礙，並於年內錄得整體穩定表現。收入錄得中雙位數增長，主要來自本集團的物業發展及投資部以及酒店及休閒部。儘管前者的溢利減弱，部分抵銷我們其他業務分部（包括自營投資、酒店及休閒、金融服務以及其他）的正面表現，但本財政年度的股東應佔溢利仍錄得4%的增長，達35.809億港元。我們將在不斷強化的基礎上繼續推動業務增長。

股息

董事會建議派發末期股息每股2.70港元（二零二三年財政年度：每股2.50港元），提呈股東於即將舉行的股東週年大會上批准。連同二零二四年三月派付的中期股息每股0.50港元，全年股息總額為每股3.20港元（二零二三年財政年度：每股3.00港元）。

核心業務

自營投資

自營投資部注意到於本財政年度內全球股市持續表現分歧。儘管美國在波動市場中表現強勁，但中國內地及香港卻呈現下跌趨勢。我們的投資策略以基本因素穩健的公司為基礎，這使我們能抵禦短期的市場波動。投資團隊亦採取措施，使投資組合在美國及亞洲市場以及各行業領域更加平衡。憑藉明智的管理，該分部於二零二四年財年錄得除稅前溢利18.50億港元。我們對展望維持審慎，並以嚴謹的投資方法，繼續堅持我們的投資流程，尋找估值合理，且盈利可長期持續增長的優質企業。

「我們相信確保可持續發展的關鍵在於實現企業家精神與專業業務管理、紀律及治理的持續共存，這將讓我們的業務實現收入、利潤和現金流的可持續複合增長。」

主席報告書

物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

儘管通脹及高息帶來挑戰，國浩房地產的物業投資及物業發展業務繼續向前邁進，本年度收入錄得增長，經營溢利亦有改善。國浩房地產於新加坡及中國的優質投資物業組合進一步擴大，目前可出租總面積淨額超過250萬平方呎。由於彈性工作安排對高檔寫字樓的影響輕微，其物業仍備受追捧。國浩房地產的投資物業擁有高出租率及良好的租金回報，為本集團確保穩定的經常性收入。

國浩房地產的物業發展項目維持正面勢頭。新加坡悅府倫庭(Lentor Mansion)於單一週末推出後即取得75%的銷售率，反映國浩房地產作為優質房地產發展商強大的

產品實力及堅實的品牌形象。面對中國內地房地產市場的挑戰，國浩房地產迅速採取行動，部署具競爭力的銷售策略，從而增加銷售額及降低負債率。鑒於市場不明朗，國浩房地產為其中國內地的發展物業作出可預見虧損撥備。

國浩房地產亦於本年度加強其投資重點，將Eco World International Berhad的全部股權出售，並把資金重新分配至其他更具潛力的投資項目，同時採取策略性行動以推動投資組合增長，包括補充Upper Thomson Road等新加坡黃金地段的地塊，以及參與位於Margaret Drive的新項目等。國浩房地產已作好準備，透過結合可負擔性及創新功能提升其產品，以適應不斷變化的市場動態及滿足需求。我們相信，在雙引擎策略的推動下，國浩房地產的市場地位將進一步鞏固。



主席報告書

酒店及休閒

The Clermont Hotel Group (「CHG」)

CHG於二零二四年財年再次錄得強勁表現。由於疫情後被壓抑的需求漸得以緩解，倫敦各地的房價增長因而放緩，儘管如此，CHG透過實施以量為主的策略，實現85%的高入住率並推動收益增長。年內，利率及通脹水平回穩令成本壓力稍為紓緩；然而管理層仍致力於有效的成本控制措施，並利用較高入住率所帶來的規模效率提升盈利能力，令除稅後溢利再次錄得雙位數增長。由於現金流增加，CHG得以進一步投資於酒店基礎設施的提升，從翻新的餐飲設施及改善的房價中獲得更高回報。

此外，我們很高興CHG獲「A Great Place To Work」正式評為二零二四年度英國最佳工作場所(UK's Best Workplaces 2024)之一。由於員工在提升其酒店服務品質及客戶滿意度兩方面均起著關鍵作用，這獎項更能突顯其對加強員工參與度及福利的承諾。展望將來，CHG將堅持靈活的管理方針以迅速回應市場變化，於二零二五年財年保持增長。

The Rank Group Plc (「Rank」)

Rank在過去數年經歷了不少挑戰，而隨著封城結束和通脹壓力逐漸緩和後，其在重建整個業務的收益及盈利能力兩方面均取得良好進展。隨著賭場內產品及設施不斷提升，業務亦持續改善，推動顧客流量及持續收益增長。儘管持續面對高營運成本的壓力，惟經營溢利較去年增長超過一倍，反映該業務龐大的營運槓桿作用。專有技術持續發展亦促進Rank在西班牙及英國的數碼業務增長。數碼業務現已成為其主要溢利貢獻來源，佔整體業務的經營溢利30.8%。隨著YoBingo品牌即將於葡萄牙推出，Rank將進一步擴大其在選定新市場的業務。

七月英國大選導致急需的陸上賭博改革延遲實施。儘管如此，Rank作為線下及線上博彩營運商的獨特地位，加上針對該兩個分部的健全策略，以及跨越不同地區的策略性品牌組合，將有助於其應對政治變化所帶來的不確定性，同時盡量把握新機遇。

金融服務

豐隆金融集團有限公司 (「豐隆金融集團」)

儘管全球局勢不明朗，馬來西亞經濟在國內需求、貿易和投資活動上升的支持下，持續穩步增長。在該背景下，豐隆金融集團維持良好業績表現，年內持續錄得溢利增長，各營運公司的貢獻亦有所改善。這可歸因於其銀行集團專注於目標市場、產品創新以及以客為本方針之策略。展望將來，豐隆金融集團將繼續致力於成本控制及穩健的資產品質管理，並維持強健的資本及流動資金狀況以支持資產增長。同時，亦將繼續投資於人力資本及技術，以增強營運抗禦力及把握發展機會。

其他

Manuka Health New Zealand Limited (「MHNZ」)

度過了充滿挑戰的二零二三年財年後，MHNZ於本財政年度的業績表現有所改善。面對主要市場的激烈競爭，MHNZ憑藉其高端化策略及穩健的市場定位，減輕銷售萎縮的情況。在新產品開發方面的投資也取得了積極成果，使其針對高端市場的產品組合更多樣化。此外，天氣狀況的改善及養蜂業務的優化推動本年度的強勁表現，帶來高質量的收成，並體現於其優質產品之中。這些進展將有助於鞏固MHNZ的地位，實現進一步增長和提高盈利能力。

主席報告書

環境、社會及管治

憑藉對可持續發展的堅定承諾，本集團積極配合不斷演變的行業及監管趨勢，以推動持久增長並滿足持份者的期望。本年度，我們積極為香港聯交所規定的新氣候披露守則制定執行路線圖。我們意識到氣候對企業的影響日益重要，因此亦檢討及更新我們的氣候風險管理政策，就如何將氣候風險管理納入我們的企業風險管理框架提供更全面的指引。有趣的是，我們亦已於本年度啟動首個企業環境、社會及管治活動，以提高總部員工的環保意識，並於工作場所培養環保文化。

策略概覽

本集團的理念繼續體現出企業家願景，專注於為其所有持份者創造長期可持續的價值。在這願景的指引下，我們的經營業務保持相關性，在追求增長及創造商業價值的過程中做到值得信賴、循序漸進、保持競爭力及可持續性。我們亦將繼續將數碼技術融入本集團的業務策略。歸根究底，我們員工的質素構成我們業務策略的基石。我們的業務由合適的人才擔任合適的職能才能用得其所以，同時亦推廣高績效的文化及共同價值觀，從而在工作場所中將我們團結一致。我們相信確保可持續發展的關鍵在於實現企業家精神與專業業務管理、紀律及治理的持續共存，這將讓我們的業務實現收入、利潤和現金流的可持續複合增長。

集團展望

隨著地緣政治挑戰持續不下，包括於中東以及烏克蘭的衝突、二零二四年的政界領導層選舉以及美聯儲進一步降息等因素伴隨的不確定性，預計下一財政年度的全球經濟前景仍不明朗。然而，當我們在演變的市場中探索時，亦可能發現新的增長和價值創造機會。憑藉我們在西方及亞洲市場的業務足跡，加上自身的營運實力，為我們提供了戰略優勢。市場多元化不僅拓寬我們的視野，亦有利於我們緩解各地區及行業潛在的不利因素。面對所述挑戰，我們對二零二四／二五財年的前景保持謹慎樂觀，並在業務管理方面保持警惕。我們將秉承創業精神，堅持不懈地追求業務增長，締造重大價值。

董事會更新

我們謹此歡迎Christian NOTHHAFT (羅敬仁) 先生於本年度四月加入本公司擔任執行董事兼行政總裁。他於業務管理方面擁有豐富經驗，我們期待他的貢獻。

致謝

年內，周祥安先生退任集團財務總監，並卸任本公司執行董事職位。擔任我們獨立非執行董事超過十一年的David M. NORMAN先生已表明意願，指他於二零二四年十一月舉行的應屆股東週年大會上輪值退任後將不會膺選連任。我們衷心感謝周先生及Norman先生在任期內對本集團作出之寶貴貢獻。

本人僅此感謝董事會一直以來的明智建議及指導，以及全球同事的辛勤工作和貢獻。本人亦衷心感謝我們的股東、業務合作夥伴及客戶這年來的信任及支持。

執行主席

郭令海

二零二四年九月二十六日