

## 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」）截至二零二五年六月三十日止財政年度（「二零二五年財年」）之年報。

### 概覽

過去十二個月，全球經濟面對多變的格局。在地緣政治緊張局勢升溫，以及美國關稅政策不確定性的背景下，美國經濟增長在二零二五年第二季出現反彈。相比之下，英國經濟增長則趨放緩。儘管面臨經濟挑戰，特定行業如英國的酒店及休閒領域仍能發掘機遇。另一方面，中國房地產市場及國內經濟復甦持續面臨阻力。儘管面臨該等挑戰，中國政府推出的刺激政策及放寬貨幣措施，仍為中國實現本年的增長目標帶來潛在契機。

儘管宏觀經濟環境充滿挑戰，本集團除了物業發展及投資業務因部分物業已確認減值，所有主要營運業務的業績與去年相比均有所提升。本集團錄得股東應佔溢利40.307億港元，較去年的35.809億港元增加13%。

### 股息

董事會建議增加末期股息派發至每股2.90港元（二零二四年財政年度：每股2.70港元），以反映本年度穩健的業績表現，提呈股東於即將舉行的股東週年大會上批准。連同二零二五年三月派付的中期股息每股0.60港元，全年股息總額為每股3.50港元（二零二四年財政年度：每股3.20港元）。

### 核心業務

#### 自營投資

波動性是本年度全球股市的主題，尤其是美國股市曾創下歷史新高，惟在新關稅措施推出後，於四月急轉直下。同樣，受中美貿易緊張局勢升溫的影響，中國股市亦呈現波動。我們的自營投資部憑藉均衡的投資組合及堅定投資於基本面穩健的企業，成功駕馭市場的動盪。



# 主席報告書

因此，自營投資部實現23.595億港元的可觀溢利，較去年增加29%。展望未來，我們將繼續專注於估值合理、具備良好增長前景及穩定股息潛力的股份。我們將繼續以審慎而紀律的方針增強投資組合的韌性，以抵禦市場衝擊及短期波動。

## 物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

國浩房地產憑藉其雙引擎策略持續增長。新加坡物業發展業務顯著推動二零二五年財年的收益增長，投資物業的租金收益亦同時增加22%。此舉抵銷了中國房地產行業持續面臨挑戰下，中國發展物業可預見虧損撥備的影響。儘管面對該等障礙，重慶項目在細分市場仍表現穩健，提升了現金流並降低負債水平。

我們欣然見到新加坡市場對國浩房地產住宅項目的需求持續旺盛，以Springleaf Residence為例，該項目在開售週末即售出超過90%的單位。為延續此勢頭，國浩房地產年內對優質地皮進行策略投資，部分項目與合營夥伴共同參與。所收購的地塊，包括Margaret Drive、Faber Walk、Tengah Garden Avenue及River Valley Green (Parcel B)，將成為充足的儲備，以提供超過2,100個住宅單位，預計於二零二五年底至二零二六年間推出。同時，憑藉高入住率、續租租金上升及超過3年的平均租期，我們高品質的投資物業預期將繼續提供穩健的經常性收入基礎。憑藉我們堅實的基礎、房地產價值鏈的綜合能力及卓越的品牌優勢，國浩房地產具備良好條件迅速應對市場變化，並把握新興機遇。

「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企業管理、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

## 酒店及休閒

### The Clermont Hotel Group (「CHG」)

CHG在本年度取得穩健的業績，收益及純利均實現增長，乃主要由於我們採取的一系列以擴大規模及提高效率的措施，使入住率提升至88%（去年為85%），每間可出租客房收益(RevPAR)在市場走勢放緩下較去年增加6%。CHG持續在基礎設施、技術、數碼化及升級方面進行策略性投資，以提升酒店客房、餐飲場所以及會議及娛樂場所的顧客體驗。此外，我們在二零二五財年整固我們的酒店組合，退出非核心項目，同時專注於加強我們獨特的酒店品牌定位，並在The Clermont的品牌框架下統一標準。

展望二零二六年財政年度，我們將繼續透過針對性的投資推動增長，以提升顧客的舒適度及體驗。

### The Rank Group Plc (「Rank」)

Rank在二零二五年財年取得強勁的業績，相關博彩淨收益及盈利能力均較去年有所增加。強勁的業績得益於其針對性的投資，策略重點在於提升Grosvenor賭場的場地、產品及顧客支持度，以及透過推出新應用程式及產品以發展我們專有的數碼平台，以提供無縫、一致的跨渠道顧客體驗。該等投資顯著提升顧客評價，進而推動線上及線下渠道的博彩淨收益實現雙位數增長。此外，七月頒佈的實體賭場改革亦為Rank的發展開啓正面路徑。我們正為Grosvenor賭場引入更多博彩遊戲機及體育博彩，以更好地迎合現有顧客的需求，並吸引更多廣泛的消費者群到我們的賭場。我們憑藉這踏實的路線圖把握未來機遇，並在嚴格的內部監控框架下持續努力提升成本效益，我們對Rank的增長前景保持審慎樂觀。

## 金融服務

### 豐隆金融集團有限公司 (「豐隆金融集團」)

馬來西亞經濟於二零二五年財年維持溫和增長，得益於強勁的私人消費帶動的韌性內需、穩定的勞動力市場及有利的政府政策。作為馬來西亞領先的金融機構之一，豐隆金融集團於本年度取得強勁的財務業績，溢利較上年增長10%。此佳績來自豐隆金融集團對嚴格成本管控與風險監管的高度重視，以及透過與領先國際企業合作，並專注優質產品與客戶服務的策略。展望未來，豐隆金融集團將憑藉其整合式金融生態圈持續實踐其策略優先事項，積極推動跨銷售策略、多元化產品組合，並提供量身訂製的解決方案，以滿足客戶不斷變化的金融服務需求。

## 其他

### Manuka Health New Zealand Limited (「MHNZ」)

本集團全資擁有的麥蘆卡蜂蜜產品生產商及分銷商MHNZ，其本年度表現較去年有所下降。多樣的蜂蜜市場競爭激烈，持續為業務帶來挑戰。儘管如此，MHNZ透過嚴謹的定價策略、策略性品牌定位及對產品組合的專注，成功維持利潤水平。此韌性彰顯了產品組合與品牌在市場中的實力。MHNZ將持續致力強化品牌形象、恪守產品品質，並策略性投資於高盈利能力的渠道，以在市場中脫穎而出並持續增長。

# 主席報告書

## 環境、社會及管治

作為一家盡責的良心企業，我們積極推動環境、社會及管治工作，深知其對實現長期可持續發展目標、降低風險及提升韌性的重要性。過去一年，我們集團整體在推動可持續發展工作方面持續取得顯著進展。年內，我們邀請持份者參與重要性評估，確認本集團的優先領域，以更有效地推動各業務的可持續發展工作。我們亦按計劃啟動附屬公司氣候風險與機遇評估，旨在強化氣候資訊披露，為全面氣候評估奠定基礎。再者，我們設立僱員多樣化政策，以管治並加強我們對促進僱員多樣共融的承諾。董事會將持續堅定監督本集團的環境、社會及管治目標，致力為所有持份者創造長期共享價值，確保可持續的未來。

## 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，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企業管理、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

鑑於地緣政治緊張局勢持續、貿易限制及跨境軍事行動，全球經濟環境預期將維持不明朗且波動。企業營運與投資所依賴的經濟環境的不穩定性，引發市場憂慮。儘管潛在風險持續，但美國聯邦儲備局及全球央行仍有空間採取包括降息在內的寬鬆措施。中國經濟則有望受惠於進一步的刺激措施。

然而，我們跨地區及跨行業的均衡組合可減輕部分風險。本集團保持穩健的資產負債表，將持續支持並投資於其業務。我們時刻留意新的投資機會，並已作好準備隨時把握這些機遇。

我們的管理團隊採取審慎態度應對複雜局勢，實行謹慎的成本及資本管理，並提升效率以支持我們的業務目標及策略。我們將密切關注市場變化，以確保在充滿挑戰及不明朗的時期保持韌性。

## 致謝

本人謹代表本集團，歡迎吳麗莎女士於二零二四年十一月加入本集團，擔任獨立非執行董事，並同時出任董事會審核及風險管理委員會與董事會提名委員會成員。同時衷心感謝董事會同仁的睿智建言與卓見。此外，本人謹向我們的股東、珍貴的業務合作夥伴、客戶以及全球各地同仁致上誠摯謝意，感謝諸位年內的投入、專業與堅定支持。

執行主席

郭令海

二零二五年九月十九日