



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35.HK)

## 遠東發展公佈二零二六財年全年業績

### 2026 財政年度全年業績摘要

- 地緣政治緊張局勢與貿易結構性轉變使形勢錯綜複雜，全球宏觀經濟環境前景仍然未明，而地區衝突及商品市場波動更迫使企業專注於財務韌性及策略靈活性。在此調整期，企業能否管理長期通貨膨脹壓力及維持穩健資產負債表，仍屬長期穩定之關鍵所在。
- 過去十二個月，香港物業發展行業經歷重大結構轉型。儘管市場成交量趨穩，惟持續宏觀經濟因素限制仍然拖慢廣泛復甦步伐。鑒於目前形勢，本集團對發展活動及資本承擔一直保持嚴謹態度。我們深知行業正處於漫長之調整期，故優先考慮加強內部流動資金。該策略之核心在於透過循環投資非核心資產以持續去槓桿化，繼而強化資本架構。本集團優先削減債務及有系統地變現已竣工存貨，提升財務靈活性，此舉旨在應對短期市場波動，同時保留把握良機之實力。
- 截至二零二六年三月三十一日止財政年度，本集團繼續執行其變現非核心資產之策略舉措，鎖定交易總價值約港幣 2,500,000,000 元。該資金回收計劃包括於本財政年度已完成之出售事項及新簽立之交易合約，包括完成出售本集團於 BC Investment Group Holdings Limited (「BC Invest」) 之股權、出售香港之按揭組合，以及出售馬來西亞之成熟停車場資產，並訂立多份具約束力之協議，內容有關出售倫敦 Hornsey 之酒店及市政廳、辦公樓發展項目、珀斯麗思卡爾頓酒店之 50%權益及墨爾本麗思卡爾頓酒店之 49.9%權益。
- 該等舉措顯示本集團致力保持審慎財務方針，在動盪之全球環境中實現可持續增長。因此，本集團於二零二六年三月三十一日之銀行貸款及票據總額減少約港幣 1,900,000,000 元至約港幣 23,500,000,000 元，而經調整淨資產負債比率<sup>(i)</sup> (非公認會計原則財務計量) 下降至 63.0%，使本集團加強資本架構，並進一步鞏固財務狀況表。
- 於二零二六年財年，收益較截至二零二五年三月三十一日止財政年度 (「二零二五年財年」) 減少 31.0% 至約港幣 6,600,000,000 元。經調整收益<sup>(i)</sup> (非公認會計原則財務計量) 反映本集團之收益連同合營公司 (「合營公司」) 物業發展項目應佔收益貢獻減少 6.5% 至約港幣 10,000,000,000 元，主要原因為本財政年度已落成及結算之住宅物業發展項目減少。
- 儘管本集團於各地區之項目已按計劃分階段竣工，並於二零二六年財年錄得物業發展收益減少至約港幣 2,900,000,000 元，惟本集團其他核心業務表現依然穩定，足證經常性收入業務在物業發展業務週期之影響下具穩定性。
- 經調整物業發展之收益<sup>(i)</sup> (非公認會計原則財務計量) 約為港幣 6,400,000,000 元。英國 (「英國」) 倫敦之 Aspen at Consort Place 已於二零二五年五月竣工，交付工作於二零二六年財年持續進行。此外，本集團於曼徹斯特之 Victoria Riverside (B 座及 C 座) 已竣工，其交付工作已於二零二五年七月開始。於本財政年度，物業發展收益亦進一步得益於已竣工存貨之變現，包括澳洲墨爾本之 West Side Place 及香港之畢架·金峰。合營公司物業發展項目中，香港之柏蔚森及馬來西亞之 Dorsett Place Waterfront Subang (A 座及 B 座) 已竣工，該兩個項目於二零二五年九月開始交付。於澳洲布里斯本之 Queen's Wharf Residences

- (第四座)通過持續交付，繼續對經調整收益<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)作出貢獻。
- 於二零二六年三月三十一日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額約為港幣 8,400,000,000 元。本集團於二零二五年二月底在澳洲墨爾本推出 640 Bourke Street，反應正面。於二零二五年七月，本集團重新推出 Queen's Wharf Residences (第五座)之剩餘單位，進一步提高價格，並獲得正面反饋。本集團繼續按計劃竣工時間管理其發展項目組合，包括英國曼徹斯特之 Victoria Riverside (A座)，該項目預期於二零二七年財年上半年竣工。
  - 於二零二六年一月，本集團完成於上海寶山區其中一個指定為出租用途之發展用地。該發展項目包含約 1,700 個單位，可出租樓面面積約 573,000 平方呎。租賃營運已於二零二六年三月底開始。
  - 於二零二六年財年，本集團酒店業務及管理業務之收益較二零二五年財年增加 14.6% 至約港幣 2,400,000,000 元。該增長主要歸因於馬來西亞、新加坡、英國及澳洲之穩定表現與中國內地入住率及每間客房收益下滑之影響抵銷。於二零二六年財年，本集團之 Dorsett Canary Wharf London、Dao by Dorsett North London 及上海學嶼開業，進一步拓展於倫敦及上海之業務版圖。此外，於澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店計劃於二零二七年財年下半年開業。
  - 停車場業務及設施管理之收益約為港幣 666,000,000 元，較二零二五年財年下降 6.6%。本集團透過出售成熟資產，持續提升其停車場物業組合之質素。於二零二六年三月，本集團完成出售馬來西亞之停車場資產，代價為 55,000,000 馬幣。同時，本集團獲得停車場業務及設備管理的新合約，為擴大組合及提高營運效率作出貢獻。
  - 本集團之博彩業務由百樂皇宮控股有限公司(「Palasino」，股份代號：2536，與其附屬公司統稱「Palasino Group」)營運。於二零二六年三月三十一日，本集團於 Palasino 持有 71.62% 之控股權益。於二零二六年財年，本集團博彩業務之收益較二零二五年財年上升 9.6% 至約港幣 448,000,000 元，主要由於奧地利成功的市場推廣活動推動訪客增加。
  - 於二零二六年十二月，Palasino Group 於捷克共和國米庫洛夫的新娛樂場物業試業，其設有博彩樓層，配備 106 台老虎機及 10 張賭桌，並輔以全面的會員計劃，旨在吸引新客群，為本地經濟帶來可持續貢獻。
  - 於二零二六年三月三十一日，本集團及周大福企業有限公司(「合營夥伴」，連同本集團統稱「合營夥伴」)完成向 The Star Entertainment Group (「The Star」)收購 Destination Brisbane Consortium (「DBC」) 50% 股權。完成後，合營夥伴各自持有 DBC 50% 股權，而本集團於二零二六年財年自該交易錄得收益約港幣 726,000,000 元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年八月十二日、二零二五年八月二十二日、二零二五年十一月十七日及二零二六年三月三十一日之公告。
  - 本集團通過變現非核心資產及業務持續實施去槓桿策略，旨在降低債務總額水平，並將資金重新分配至具更高回報潛力之項目。於二零二六年財年，本集團完成出售多項資產及訂立多項協議，以加速其資本循環投資計劃。
  - 於二零二五年五月，本集團以代價約港幣 485,000,000 元完成出售其於香港按揭組合之實益權益，在計及有關參與協議後，實現所得款項淨額約港幣 344,000,000 元。按揭組合包括就本集團所發展香港物業抵押之按揭貸款。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月二十二日、二零二五年五月二十七日及二零二五年八月一日之公告。
  - 於二零二五年七月，本集團完成出售其於 BC Invest 之股份，初步代價約為 106,000,000 澳元(相當於約港幣 513,000,000 元)。同時，本集團所持所有尚未償還約 8,300,000 澳元之 R 級債權證及約 2,300,000 英鎊之 S 類參與股份於交易完成之前或同時由 BC Invest 或其附屬公司贖回。本集團自交易實現收益約港幣 235,000,000 元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十八日、二零二五年五月二日及二零二五年七月二日之公告。
  - 於二零二六年三月，本集團完成出售其於馬來西亞的停車場資產，代價為 55,000,000 馬幣(相當於約港幣 105,000,000 元)。本集團自交易實現收益約 39,800,000 馬幣(相當於約港幣 76,000,000 元)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月二十二日及二零二六年三月三十日之公告。

- 為進一步支持其去槓桿目標，本集團訂立多項已經或預期將於二零二七年財年完成的協議。在英國，本集團正推出售其於 **Hornsey Town Hall** 發展項目（包括酒店及市政廳）之權益，以及於倫敦一項辦公室資產之權益。於二零二六年六月二日，本集團訂立變更契據以修改買賣協議之條款，而該等交易之經修訂代價總額已修訂為約 **59,500,000** 英鎊（相當於約港幣 **627,000,000** 元）。出售酒店已於二零二六年六月二日完成。本集團預期自該等交易錄得收益約 **25,700,000** 英鎊（相當於約港幣 **271,000,000** 元）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十五日、二零二五年五月九日、二零二六年三月六日及二零二六年六月二日之公告。
- 此外，在澳洲，本集團於二零二五年十二月達成協議，以 **100,000,000** 澳元（相當於約港幣 **515,000,000** 元）出售珀斯麗思卡爾頓酒店之 **50%** 權益，並預期將自交易錄得收益約 **32,500,000** 澳元（相當於約港幣 **168,000,000** 元）。該交易其後於二零二六年五月二十九日（即年結日後）完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月八日及二零二六年五月二十九日之公告。於年結日後，本集團於二零二六年四月達成另一項協議，以約 **58,200,000** 澳元（相當於約港幣 **315,000,000** 元）出售墨爾本麗思卡爾頓酒店之 **49.9%** 權益。本集團預期將自該交易錄得收益約 **18,300,000** 澳元（相當於約港幣 **99,000,000** 元）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年四月一日之公告。
- 該等交易反映本集團持續致力於優化其資產基礎，並鞏固其財務狀況。
- 本集團於二零二六年財年之收益減少 **31.0%** 至約港幣 **6,606,000,000** 元，主要由於落成之物業發展項目較二零二五年財年少所致。股東應佔虧損淨額約為港幣 **1,211,000,000** 元。除物業發展之貢獻減少外，業績主要受以下因素影響：本財政年度產生多項減值虧損約港幣 **1,200,000,000** 元、應佔合營公司及聯營公司之虧損、投資物業公平值減少，以及匯兌虧損淨額。該等因素部分被收購於 **DBC** 額外股權之暫時收益，以及出售一間合營公司之權益以及物業、廠房及設備之收益所抵銷。
- 經調整現金溢利<sup>(i)</sup>（非公認會計原則財務計量）約為港幣 **109,000,000** 元。二零二六年財年之每股虧損減少 **5.0%** 至港幣 **39.6** 仙。董事會議決不建議派付二零二六年財年末期股息（二零二五年財年：無）。
- 與二零二五年三月三十一日相比，本集團於二零二六年三月三十一日之經調整權益總額<sup>(i)</sup>（非公認會計原則財務計量）輕微減少 **1.1%** 至約港幣 **31,417,000,000** 元，主要由於錄得本公司股東應佔虧損及未確認酒店重估盈餘減少所致，部分被計入其他全面收益之匯兌收益約港幣 **1,015,000,000** 元所抵銷。
- 本集團繼續審慎管理其資本架構，透過銀行市場對短期債務進行再融資並變現非核心資產及業務，旨在降低債務水平及優化本集團之資本架構。於二零二六年三月三十一日，本集團之銀行貸款、票據及債券總額減少 **7.5%** 至約港幣 **23,500,000,000** 元，負債淨額由二零二五年三月三十一日之約港幣 **21,500,000,000** 元減少 **7.9%** 至二零二六年三月三十一日之約港幣 **19,800,000,000** 元。
- 經調整淨資產負債比率<sup>(i)</sup>（非公認會計原則財務計量）下降至 **63.0%**，反映經改善之資金管理及嚴謹之財務執行力。於二零二六年三月三十一日，負債淨額與經調整資產總值比例<sup>(i)</sup>（非公認會計原則財務計量）維持於 **32.6%** 之穩健水平。
- 於二零二六年三月三十一日，本集團之流動資金狀況維持於約港幣 **3,677,000,000** 元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，本集團於二零二六年三月三十一日擁有不附帶產權負擔之酒店資產及未售住宅存貨約港幣 **726,000,000** 元。
- 經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup>（非公認會計原則財務計量）由二零二五年三月三十一日之港幣 **9.32** 元輕微減少 **1.3%** 至二零二六年三月三十一日之約港幣 **9.20** 元。於二零二六年財年，本集團並無購回任何本公司股份。
- 本集團於二零二六年四月一日訂立協議，以約 **58,200,000** 澳元（相當於約港幣 **315,000,000** 元）出售墨爾本麗思卡爾頓酒店之 **49.9%** 權益，預期交易於二零二七年財年上半年完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年四月一日之公告。
- 於二零二六年四月一日，本集團向二零一九年永續資本票據持有人發出通知，表示將選擇遞延定於二零二六年四月十八日支付之分派。此分派將根據二零一九年永續資本票據之條款及條件遞延至下一個支付日期。

- 於二零二六年五月二十九日，本集團完成出售珀斯麗思卡爾頓酒店之 50%權益，總代價為 100,000,000 澳元（相當於約港幣 515,000,000 元），並預期自交易確認收益約 32,500,000 澳元（相當於約港幣 168,000,000 元）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月八日及二零二六年五月二十九日之公告。
- 於二零二六年六月二日，本集團與買方就出售於英國之辦公室訂立買賣協議以及訂立變更契據以變更出售辦公室之若干條款及出售於英國之酒店及市政廳之若干條款，有關買賣協議已於二零二五年二月訂立。於變更契據日期，原酒店買賣協議及原市政廳買賣協議項下之各項先決條件均已獲達成或豁免，而出售酒店已於變更契據日期完成。該等交易之總代價修改為約 59,500,000 英鎊（相當於約港幣 627,000,000 元）（涵蓋目標股份之代價以及酒店貸款及辦公室貸款金額）。本集團預期自該等經修訂交易錄得收益約 25,700,000 英鎊（相當於約港幣 271,000,000 元）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十五日、二零二五年五月九日、二零二六年三月六日及二零二六年六月二日之公告。
- 作為香港上市公司，本集團一直高度重視不斷變化之 ESG 披露標準，並深明其在推動可持續增長及為持份者創造長遠價值方面發揮之作用。為提升環境報告之透明度，本集團已實施人工智能碳追蹤系統，以提高排放測量之準確度及效率。展望未來，ESG 優先事項將繼續納入本集團之策略議程及風險監管，而可持續金融舉措及數碼解決方案將成為加速減碳及加強氣候韌性之主要推動因素。

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。

-完-

-有關我們業績公佈的詳細資料，請參閱 2026 年 6 月 25 日公告。

## 關於遠東發展有限公司

1972年，遠東發展有限公司在香港聯合交易所有限公司上市（香港交易所股份代號：35.HK）。集團主要業務包括物業發展及投資、酒店發展及管理、停車場及設施管理、提供按揭服務以及博彩業務。集團採取多元化區域策略和「亞洲足跡」的戰略，業務遍佈香港、中國內地、澳洲、紐西蘭、馬來西亞、新加坡、英國及歐洲其他國家。

遠東發展網址：

[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)

遠東發展微信：



詳情垂詢：

遠東發展有限公司

媒體查詢：

陳映彤女士

聯繫電話：(852) 2850 0635

電郵：[pr@fecil.com.hk](mailto:pr@fecil.com.hk)

縱橫財經公關顧問有限公司

吳燕霞女士 / 黎一心女士

聯繫電話：(852) 2864 4812 / (852) 2864 4855

電郵：[sprg\\_fareastconsortium@sprg.com.hk](mailto:sprg_fareastconsortium@sprg.com.hk)

在本新聞稿中，「香港」是指中華人民共和國香港特別行政區；而「中國內地」是指中華人民共和國，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區和臺灣。