



(于开曼群岛注册成立之有限公司)

网址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代号：35.HK)

## 远东发展公布二零二六财年全年业绩

### 2026 财政年度全年业绩摘要

- 地缘政治紧张局势与贸易结构性转变使形势错综复杂，全球宏观经济环境前景仍然未明，而地区冲突及商品市场波动更迫使企业专注于财务韧性及策略灵活性。在此调整期，企业能否管理长期通货膨胀压力及维持稳健资产负债表，仍属长期稳定之关键所在。
- 过去十二个月，香港物业发展行业经历重大结构转型。尽管市场成交量趋稳，惟持续宏观经济因素限制仍然拖慢广泛复苏步伐。鉴于目前形势，本集团对发展活动及资本承担一直保持严谨态度。我们深知行业正处于漫长之调整期，故优先考虑加强内部流动资金。该策略之核心在于透过循环投资非核心资产以持续去杠杆化，继而强化资本架构。本集团优先削减债务及有系统地变现已竣工存货，提升财务灵活性，此举旨在应对短期市场波动，同时保留把握良机之实力。
- 截至二零二六年三月三十一日止财政年度，本集团继续执行其变现非核心资产之策略举措，锁定交易总价值约港币 2,500,000,000 元。该资金回收计划包括于本财政年度已完成之出售事项及新订立之交易合约，包括完成出售本集团于 BC Investment Group Holdings Limited (“BC Invest”) 之股权、出售香港之按揭组合，以及出售马来西亚之成熟停车场资产，并订立多份具约束力之协议，内容有关出售伦敦 Hornsey 之酒店及市政厅、办公楼发展项目、珀斯丽思卡尔顿酒店之 50% 权益及墨尔本丽思卡尔顿酒店之 49.9% 权益。
- 该等举措显示本集团致力保持审慎财务方针，在动荡之全球环境中实现可持续增长。因此，本集团于二零二六年三月三十一日之银行贷款及票据总额减少约港币 1,900,000,000 元至约港币 23,500,000,000 元，而经调整净资产负债比率<sup>(1)</sup>（非公认会计原则财务计量）下降至 63.0%，使本集团加强资本架构，并进一步巩固财务状况表。
- 于二零二六年财年，收益较截至二零二五年三月三十一日止财政年度（“二零二五年财年”）减少 31.0% 至约港币 6,600,000,000 元。经调整收益<sup>(1)</sup>（非公认会计原则财务计量）反映本集团之收益连同合营公司（“合营公司”）物业发展项目应占收益贡献减少 6.5% 至约港币 10,000,000,000 元，主要原因为本财政年度已落成及结算之住宅物业发展项目减少。
- 尽管本集团于各地区之项目已按计划分阶段竣工，并于二零二六年财年录得物业发展收益减少至约港币 2,900,000,000 元，惟本集团其他核心业务表现依然稳定，足证经常性收入业务在物业发展业务周期之影响下具稳定性。
- 经调整物业发展之收益<sup>(1)</sup>（非公认会计原则财务计量）约为港币 6,400,000,000 元。英国（“英国”）伦敦之 Aspen at Consort Place 已于二零二五年五月竣工，交付工作于二零二六年财年持续进行。此外，本集团于曼彻斯特之 Victoria Riverside (B 座及 C 座) 已竣工，其交付工作已于二零二五年七月开始。于本财政年度，物业发展收益亦进一步得益于已竣工存货之变现，包括澳洲墨尔本之 West Side Place 及香港之毕架·金峰。合营公司物业发展项目中，香港之柏蔚森及马来西亚之 Dorsett Place Waterfront Subang (A 座及 B 座) 已竣工，该两个项目于二零二五年九月开始交付。于澳洲布里斯本之 Queen’s Wharf Residences

- (第四座)通过持续交付,继续对经调整收益<sup>(i)</sup>(非公认会计原则财务计量)作出贡献。
- 于二零二六年三月三十一日,发展中物业之累计应占预售价值及未入账已订约销售额约为港币 8,400,000,000 元。本集团于二零二五年二月底在澳洲墨尔本推出 640 Bourke Street, 反应正面。于二零二五年七月,本集团重新推出 Queen's Wharf Residences (第五座)之剩余单位,进一步提高价格,并获得正面反馈。本集团继续按计划竣工时间管理其发展项目组合,包括英国曼彻斯特之 Victoria Riverside (A座),该项目预期于二零二七年财年上半年竣工。
  - 于二零二六年一月,本集团完成于上海宝山区其中一个指定为出租用途之发展用地。该发展项目包含约 1,700 个单位,可出租楼面面积约 573,000 平方呎。租赁营运已于二零二六年三月底开始。
  - 于二零二六年财年,本集团酒店业务及管理业务之收益较二零二五年财年增加 14.6% 至约港币 2,400,000,000 元。该增长主要归因于马来西亚、新加坡、英国及澳洲之稳定表现与中国内地入住率及每间客房收益下滑之影响抵销。于二零二六年财年,本集团之 Dorsett Canary Wharf London · Dao by Dorsett North London 及上海学屿开业,进一步拓展于伦敦及上海之业务版图。此外,于澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店计划于二零二七年财年下半年开业。
  - 停车场业务及设施管理之收益约为港币 666,000,000 元,较二零二五年财年下降 6.6%。本集团透过出售成熟资产,持续提升其停车场物业组合之质素。于二零二六年三月,本集团完成出售马来西亚之停车场资产,代价为 55,000,000 马币。同时,本集团获得停车场业务及设备管理的新合约,为扩大组合及提高营运效率作出贡献。
  - 本集团之博彩业务由百乐皇宫控股有限公司(“Palasino”, 股份代号: 2536, 与其附属公司统称“Palasino Group”)营运。于二零二六年三月三十一日,本集团于 Palasino 持有 71.62% 之控股权益。于二零二六年财年,本集团博彩业务之收益较二零二五年财年上升 9.6% 至约港币 448,000,000 元,主要由于奥地利成功的市场推广活动推动访客增加。
  - 于二零二六年十二月,Palasino Group 于捷克共和国米库洛夫的新娱乐场物业试业,其设有博彩楼层,配备 106 台老虎机及 10 张赌桌,并辅以全面的会员计划,旨在吸引新客群,为本地经济带来可持续贡献。
  - 于二零二六年三月三十一日,本集团及周大福企业有限公司(“合营伙伴”,连同本集团统称“合营伙伴”)完成向 The Star Entertainment Group (“The Star”)收购 Destination Brisbane Consortium (“DBC”) 50% 股权。完成后,合营伙伴各自持有 DBC 50% 股权,而本集团于二零二六年财年自该交易录得收益约港币 726,000,000 元。有关进一步详情,请参阅本公司日期为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。
  - 本集团通过变现非核心资产及业务持续实施去杠杆策略,旨在降低债务总额水平,并将资金重新分配至具更高回报潜力之项目。于二零二六年财年,本集团完成出售多项资产及订立多项协议,以加速其资本循环投资计划。
  - 于二零二五年五月,本集团以代价约港币 485,000,000 元完成出售其于香港按揭组合之实益权益,在计及有关参与协议后,实现所得款项净额约港币 344,000,000 元。按揭组合包括就本集团所发展香港物业抵押之按揭贷款。有关详情,请参阅本公司日期为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。
  - 于二零二五年七月,本集团完成出售其于 BC Invest 之股份,初步代价约为 106,000,000 澳元(相当于约港币 513,000,000 元)。同时,本集团所持所有尚未偿还约 8,300,000 澳元之 R 级债权证及约 2,300,000 英镑之 S 类参与股份于交易完成之前或同时由 BC Invest 或其附属公司赎回。本集团自交易实现收益约港币 235,000,000 元。有关详情,请参阅本公司日期为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。
  - 于二零二六年三月,本集团完成出售其于马来西亚的停车场资产,代价为 55,000,000 马币(相当于约港币 105,000,000 元)。本集团自交易实现收益约 39,800,000 马币(相当于约港币 76,000,000 元)。有关详情,请参阅本公司日期为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。

- 为进一步支持其去杠杆目标，本集团订立多项已经或预期将于二零二七年财年完成的协议。在英国，本集团正推进出售其于 **Hornsey Town Hall** 发展项目（包括酒店及市政厅）之权益，以及于伦敦一项办公室资产之权益。于二零二六年六月二日，本集团订立变更契据以修改买卖协议之条款，而该等交易之经修订代价总额已修订为约 **59,500,000 英镑**（相当于约港币 **627,000,000 元**）。出售酒店已于二零二六年六月二日完成。本集团预期自该等交易录得收益约 **25,700,000 英镑**（相当于约港币 **271,000,000 元**）。有关进一步详情，请参阅本公司日期为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，本集团于二零二五年十二月达成协议，以 **100,000,000 澳元**（相当于约港币 **515,000,000 元**）出售珀斯丽思卡尔顿酒店之 **50%** 权益，并预期将自交易录得收益约 **32,500,000 澳元**（相当于约港币 **168,000,000 元**）。该交易其后于二零二六年五月二十九日（即年结日后）完成。有关进一步详情，请参阅本公司日期为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。于年结日后，本集团于二零二六年四月达成另一项协议，以约 **58,200,000 澳元**（相当于约港币 **315,000,000 元**）出售墨尔本丽思卡尔顿酒店之 **49.9%** 权益。本集团预期将自该交易录得收益约 **18,300,000 澳元**（相当于约港币 **99,000,000 元**）。有关进一步详情，请参阅本公司日期为二零二六年四月一日之公告。
- 该等交易反映本集团持续致力于优化其资产基础，并巩固其财务状况。
- 本集团于二零二六年财年之收益减少 **31.0%** 至约港币 **6,606,000,000 元**，主要由于落成之物业发展项目较二零二五年财年少所致。股东应占亏损净额约为港币 **1,211,000,000 元**。除物业发展之贡献减少外，业绩主要受以下因素影响：本财政年度产生多项减值亏损约港币 **1,200,000,000 元**、应占合营公司及联营公司之亏损、投资物业公平值减少，以及汇兑亏损净额。该等因素部分被收购于 **DBC** 额外股权之暂时收益，以及出售一间合营公司之权益以及物业、厂房及设备之收益所抵销。
- 经调整现金溢利<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）约为港币 **109,000,000 元**。二零二六年财年之每股亏损减少 **5.0%** 至港币 **39.6 仙**。董事会议决不建议派付二零二六年财年末期股息（二零二五年财年：无）。
- 与二零二五年三月三十一日相比，本集团于二零二六年三月三十一日之经调整权益总额<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）轻微减少 **1.1%** 至约港币 **31,417,000,000 元**，主要由于录得本公司股东应占亏损及未确认酒店重估盈余减少所致，部分被计入其他全面收益之汇兑收益约港币 **1,015,000,000 元** 所抵销。
- 本集团继续审慎管理其资本架构，透过银行市场对短期债务进行再融资并变现非核心资产及业务，旨在降低债务水平及优化本集团之资本架构。于二零二六年三月三十一日，本集团之银行贷款、票据及债券总额减少 **7.5%** 至约港币 **23,500,000,000 元**，负债净额由二零二五年三月三十一日之约港币 **21,500,000,000 元** 减少 **7.9%** 至二零二六年三月三十一日之约港币 **19,800,000,000 元**。
- 经调整净资产负债比率<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）下降至 **63.0%**，反映经改善之资金管理及严谨之财务执行力。于二零二六年三月三十一日，负债净额与经调整资产总值比例<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）维持于 **32.6%** 之稳健水平。
- 于二零二六年三月三十一日，本集团之流动资金状况维持于约港币 **3,677,000,000 元**，具备适当可用现金及有价证券水平。此外，本集团于二零二六年三月三十一日拥有不附带产权负担之酒店资产及未售住宅存货约港币 **726,000,000 元**。
- 经调整每股资产净值<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）由二零二五年三月三十一日之港币 **9.32 元** 轻微减少 **1.3%** 至二零二六年三月三十一日之约港币 **9.20 元**。于二零二六年财年，本集团并无购回任何本公司股份。
- 本集团于二零二六年四月一日订立协议，以约 **58,200,000 澳元**（相当于约港币 **315,000,000 元**）出售墨尔本丽思卡尔顿酒店之 **49.9%** 权益，预期交易于二零二七年财年上半年完成。有关进一步详情，请参阅本公司日期为二零二六年四月一日之公告。
- 于二零二六年四月一日，本集团向二零一九年永续资本票据持有人发出通知，表示将选择递延定于二零二六年四月十八日支付之分派。此分派将根据二零一九年永续资本票据之条款及条件递延至下一个支付日期。

- 于二零二六年五月二十九日，本集团完成出售珀斯丽思卡尔顿酒店之 50% 权益，总代价为 100,000,000 澳元（相当于约港币 515,000,000 元），并预期自交易确认收益约 32,500,000 澳元（相当于约港币 168,000,000 元）。有关进一步详情，请参阅本公司日期为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。
- 于二零二六年六月二日，本集团与买方就出售于英国之办公室订立买卖协议以及订立变更契据以变更出售办公室之若干条款及出售于英国之酒店及市政厅之若干条款，有关买卖协议已于二零二五年二月订立。于变更契据日期，原酒店买卖协议及原市政厅买卖协议项下之各项先决条件均已获达成或豁免，而出售酒店已于变更契据日期完成。该等交易之总代价修改为约 59,500,000 英镑（相当于约港币 627,000,000 元）（涵盖目标股份之代价以及酒店贷款及办公室贷款金额）。本集团预期自该等经修订交易录得收益约 25,700,000 英镑（相当于约港币 271,000,000 元）。有关进一步详情，请参阅本公司日期为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。
- 作为香港上市公司，本集团一直高度重视不断变化之 ESG 披露标准，并深明其在推动可持续增长及为持份者创造长远价值方面发挥之作用。为提升环境报告之透明度，本集团已实施人工智能碳追踪系统，以提高排放测量之准确度及效率。展望未来，ESG 优先事项将继续纳入本集团之策略议程及风险监管，而可持续金融举措及数码解决方案将成为加速减碳及加强气候韧性之主要推动因素。

附注：

(i) 指非公认会计准则财务计量，其于下文“非公认会计准则财务计量”一节界定及与最接近之可资比较公认会计准则计量进行对账。

-完-

-有关我们业绩公布的详细资料，请参阅 2026 年 6 月 25 日公告。

## 关于远东发展有限公司

1972年，远东发展有限公司在香港联合交易所有限公司上市（香港交易所股份代号：35.HK）。集团主要业务包括物业发展及投资、酒店发展及管理、停车场及设施管理、提供按揭服务以及博彩业务。集团采取多元化区域策略和“亚洲足迹”的战略，业务遍布香港、中国内地、澳洲、纽西兰、马来西亚、新加坡、英国及欧洲其他国家。

远东发展网址：

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

远东发展微信：



详情垂询：

远东发展有限公司

媒体查询：

陈映彤女士

联系电话：(852) 2850 0635

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

纵横财经公关顾问有限公司

吴燕霞女士 / 黎一心女士

联系电话：(852) 2864 4812 / (852) 2864 4855

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

在本新闻稿中，“香港”是指中华人民共和国香港特别行政区；而“中国内地”是指中华人民共和国，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。