



(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)

遠東發展發佈二零二四財年上半年業績 多元化策略展現集團經營韌性

業績摘要：

- 全球經濟現正面臨利率高企及貨幣政策收緊。各大經濟體中央銀行採取果斷舉措，大幅上調利率及減少金融體系之流動資金。儘管該等舉措旨在紓緩通脹壓力，惟已導致全球經濟增長放緩及借貸成本上漲。
- 集團仍專注於實施其策略目標：降低債務水平及融資成本。集團秉承審慎財務方針，有效管理資源並降低潛在風險。集團之多元化及審慎態度再次發揮作用，助集團在截至二零二三年九月三十日止之六個月（「二零二四年財年上半年」）之動盪的經濟環境中應變。
- 集團二零二四年財年上半年之收益，較二零二二年九月三十日止之六個月（「二零二三年財年上半年」）增加108%至約港幣6,300,000,000元，當中物業及酒店業務分別均錄得收益增長。
- 墨爾本West Side Place（第三座及第四座）已順利竣工，並於二零二三年四月初開始交付，錄得強勁收益，助集團物業發展收益較二零二三年財年上半年增加217.1%至約港幣4,700,000,000元。新加坡Hyll on Holland亦於二零二四財年上半年貢獻收益，有關收益已於響應時間確認。此外，

集團繼續交付曼徹斯特MeadowSide (第二期及第三期)、New Cross Central以及倫敦Hornsey Town Hall, 預期交付工程將繼續於二零二四年三月三十一日止財政年度下半年 (「二零二四年財年下半年」) 分階段進行。

- 集團於二零二四年財年上半年對補充土地儲備保持審慎態度。二零二三年八月, 集團獲大曼徹斯特聯合管理局 (Greater Manchester Combined Authority) 和特拉福德都會區議會 (Trafford Metropolitan Borough Council) 選為首選投標者作為開發合作夥伴, 將於大曼徹斯特特拉福德的大曼徹斯特警察總部舊址上興建耗資300,000,000英鎊之綜合開發項目。於二零二三年八月, 集團亦聯同曼徹斯特市議會 (Manchester City Council) 獲批4,800間新房屋規劃, 作為Victoria North下一期開發項目。
- 於二零二三年九月三十日, 發展中物業之累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售約為港幣14,100,000,000元。集團正積極出售其現有項目, 預計於二零二五年財年推出香港啟德住宅項目, 預期應佔開發總值 (「開發總值」) 合共約為港幣6,600,000,000元。此外, 集團多個里程碑式項目已進入竣工階段, 如香港啟德辦公大樓, 倫敦Aspen at Consort Place, 曼徹斯特Victoria Riverside Queen' s Wharf Brisbane (第四座) 以及新加坡Hyll on Holland, 上述項目預期將於二零二五年財年年初竣工並交付, 屆時將提供可觀收益及現金流。
- 集團會繼續執行積極回收非核心資產之策略, 以重新投資內部回報率更高之項目並償還銀行借貸。二零二三年五月, 集團簽署一份合約, 透過大宗交易方式以約120,000,000馬幣出售Dorsett Bukit Bintang餘下所有130個單位。此外, 集團已於二零二三年六月委任銷售代理出售澳洲之兩間麗思卡爾頓酒店。集團亦指定出售位於上海市寶山區之長租住宅樓宇, 其他非核心資產出售則

仍在討論中。

- 二零二三年六月，集團與擁有25%股權之合營公司簽訂協議，按代價192,000,000澳元出售位於澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort，有關交易於二零二三年十一月完成，預期稅前變現收益為港幣58,000,000元。二零二三年八月，集團簽立合約，以8,200,000英鎊出售倫敦一寫字樓，該寫字樓於二零二三年四月以5,750,000英鎊購入，有關出售交易預計將於二零二四年財年下半年完成。集團將於交易完成後租回部分樓層作為集團之倫敦辦事處。
- 集團酒店業務方面，收益較二零二三年財年上半年增加 3.4%至約港幣 942,000,000 元，主要來源於期內兩間新酒店（墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店）開業和倫敦 Dao by Dorsett West London 於二零二四年財年上半年之全期經營收益。香港 COVID-19 相關隔離政策於二零二三年一月全面解除，酒店物業由二零二三年財年上半年為檢疫客人提供服務轉向二零二四年財年上半年之為商務及休閒旅客提供服務。隨著旅遊限制解除及酒店客房需求保持增長，新加坡、馬來西亞及英國之酒店業務呈現增長趨勢，中國內地酒店業務也有所改善。
- 墨爾本麗思卡爾頓酒店於二零二三年三月二十三日開業，提供 257 間客房，墨爾本帝盛酒店於二零二三年四月十八日開業，提供 316 間客房。兩間全新酒店於二零二四年財年上半年加強集團之酒店收益增長。預計未來 36 個月，集團之酒店業務有望達成多個重大里程碑，多間酒店物業（如啟德帝盛酒店、Dao by Dorsett Hornsey, London 及 Dorsett Canary Wharf, London）將會開業，成為集團物業組合之成員。隨著全球旅遊業復甦，預計上述即將開業之酒店物業將對集團的經常性收入業務的增長及盈利能力帶來巨大貢獻。集團會把握機遇，做好充分準備，進一步加強在主要市場之影響力。

- 停車場業務及設施管理於二零二四財年上半年之收益約為港幣 356,000,000 元，較二零二三年財年上半年下降 5.2%。下降主要歸因於集團逐步淘汰物業組合中表現不佳泊車位及出售紐西蘭之停車場之策略性舉措。同時，集團透過引入有盈利能力之新泊車位管理合約，著手增強物業組合完善營運及提高營運效率，同時保持優質客戶服務，有效擴大物業組合。集團將策略性地出售部分成熟停車場，為未來投資及債務削減釋放資金。
- 扣除博彩稅後，集團之娛樂業務收益於二零二四年財年上半年按年增長 14.0% 至約港幣 151,000,000 元。集團娛樂業務以「Palasino」命名，並從 2019 冠狀病毒疫情中復甦，實現持續增長。百樂皇宮控股有限公司（「Palasino」）已於二零二三年九月向香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）提交上市申請表格（A1 表格），申請批准 Palasino 股本中之股份在聯交所主板上市及買賣。Palasino 將成為集團在捷克共和國之娛樂業務以及在捷克共和國、德國和奧地利酒店業務（包括 Trans World Corporation 品牌旗下之酒店）之控股公司（「Palasino 集團」）。集團擁有 Palasino 集團 90% 股權，而一名首次公開發售前投資者則持有 10% 股權。詳情請參閱本公司於二零二三年六月二日及二零二三年九月二十七日發布之公告。Palasino 分拆及上市完成後（假設優先發售合資格股東悉數承購且超額配股權未獲行使），集團預計將持有 Palasino 約 73.21% 股權。
- BC Investment Group Holdings Limited（「BC Invest」）為集團持股約 53% 之公司，於二零二四年財年上半年繼續發展壯大。BC Invest 於二零二四年財年上半年成功發行兩項住宅抵押貸款證券（「RMBS」）債券，合共籌集 963,000,000 澳元。二零二三年九月三十日，貸款及墊款維持在約 4,200,000,000 澳元（二零二三年三月三十一日：4,300,000,000 澳元）。由於利率上升及客戶貸款利率上調之時滯效應，淨息差下降至 1.23%（二零二三年財年上半年：1.28%）。但隨著

新客戶貸款利率生效，有關情況有望得到改善。BC Invest 於二零二三年九月三十日管理之資產總值約為 5,300,000,000 澳元（二零二三年三月三十一日：5,300,000,000 澳元）。

- 於二零二四財年上半年，股東應佔溢利淨額下降 59.3%至港幣 232,000,000 元，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）下降 43.5%至港幣 507,000,000 元。
- 股東應佔溢利淨額減少主要由於(i)二零二四年財年上半年之融資成本增加至約港幣 515,000,000 元；(ii)銷售及市場推廣開支增加至約港幣 428,000,000 元，主要由於在墨爾本之 West Side Place（第三座及第四座）落成後確認銷售佣金；及(iii)於二零二三年財年上半年就和解協議收取非經常性補償收入約港幣 475,000,000 元，而二零二四年財年上半年並無有關收入。
- 就二零二三財年上半年之非經常性補償收入約港幣 475,000,000 元及二零二四財年上半年 Palasino 集團上市費用約港幣 14,000,000 元作出調整後，集團之股東應佔溢利淨額及經調整現金溢利⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）分別上升 159.1%及上升 23.6%。
- 二零二四年財年上半年之每股盈利下降 59.8%至港幣 8.6 仙。二零二四年財年上半年宣派之中期股息維持於每股港幣 4.0 仙（二零二三年財年上半年：每股港幣 4.0 仙）。
- 二零二三年九月三十日，集團之經調整權益總額⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）價值下降 4.9%至約港幣 33,178,000,000 元，主要受外幣兌港幣匯率下跌帶動。
- 於二零二三年九月三十日，經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）維持於 73.2%，而負債淨額與經調整資產總值⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）比例基本維持不變，為 35.8%。集團將受惠於結算已竣工項目及出售多項非核心資產之所得款項淨額。
- 於二零二三年九月三十日，集團之負債淨額減少至約港幣 24,300,000,000 元，而二零二三年三月

三十一日則為港幣 25,700,000,000 元。於二零二三年九月三十日，集團之流動資金狀況約為港幣 4,600,000,000 元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，集團於二零二三年九月三十日有 6 間酒店物業不附帶產權負擔，根據二零二三年三月三十一日之獨立估值計算，其價值約為港幣 1,700,000,000 元，此外，集團於二零二三年九月三十日仍持有未售之住宅存貨，價值約為港幣 7,200,000,000 元。

- 經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）較二零二三年三月三十一日之港幣 11.67 元下降 4.5%至二零二三年九月三十日之港幣 11.14 元。

遠東發展董事總經理孔祥達先生表示：「展望未來，集團將保持警惕及審慎態度應對嚴峻環境，並將重心放在完成進行中項目、充分發揮資金運用，以及審慎控制開支及成本。此外，集團將採取積極步驟，進一步改善財務狀況。儘管經濟前景未明，集團仍將以相同準則評估新機遇，以謹慎靈活之態度應對不明朗時期，集團的目標是實現持續增長及成功。」

附註：(i)指非公認會計原則財務計量。詳細請參閱 2023 年 11 月 29 日公告之「非公認會計原則財務計量」一節，載有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 2023 年 11 月 29 日公告。

關於遠東發展有限公司

自1972年起，遠東發展有限公司在香港聯合交易所有限公司上市（股份代號：35.HK）。遠東發展有限公司為一間投資控股公司，而集團之主要業務為物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業

務及設施管理、博彩及相關業務、證券與金融產品投資以及提供按揭服務。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。

遠東發展官方網址：

www.fecil.com.hk

遠東發展微信及微博帳號：

<http://www.weibo.com/u/5703712831>



詳情垂詢：

遠東發展有限公司

媒體查詢：

Becky Ho

電話: (852) 2850 0602

電郵: becky.ho@fecil.com.hk

皓天財經集團控股有限公司

Ada Di & Angie Li & Daphne Pang

電話: (852) 3977 1838 / (852) 6150 8598/ (852) 9653 6911

電郵: po@wsfg.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。