



(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)

遠東發展公佈二零二五財年上半年業績

穩固基礎 穩健前行

2025 財政年度上半年業績摘要

- 截至二零二四年九月三十日止六個月（「二零二五年財年上半年」），全球經濟環境仍然充滿挑戰。於二零二五年財年上半年，集團繼續致力實現其策略目標，以降低債務水平及融資成本，並尋求機會在波動的經濟環境中發掘及變現其非核心資產之價值，從而推動增長及增強韌性。
- 儘管若干項目出現減值虧損及各項非現金因素，集團依然成功於二零二五年財年上半年錄得經調整現金溢利⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）約港幣 139,000,000 元。此外，於二零二四年九月三十日，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 68.8%。
- 於二零二五年財年上半年，收益較截至二零二三年九月三十日止六個月（「二零二四年財年上半年」）減少 18.7% 至約港幣 5,200,000,000 元，主要原因是落成及結算之住宅物業發展項目較去年同期減少。儘管來自物業發展之收益確認減少，惟集團之經常性收入業務錄得收益增長。
- 集團物業發展之收益錄得約港幣 3,500,000,000 元，較二零二四年財年上半年減少 25.8%。倫敦之 **Aspen at Consort Place** 已開始分階段落成並於二零二四年五月開始交付，而新加坡之 **Hyll on Holland** 已竣工並於二零二四年六月開始交付。此外，香港的畢架·金峰及珀爵等已竣工存貨銷售及澳洲墨爾本 **West Side Place**（第三座及第四座）亦是二零二五年財年上半年之主要收益項目。
- 儘管營商環境充滿挑戰，本集團仍展現其推出及銷售住宅物業發展項目之能力，於二零二五年財年上半年錄得新預售約港幣 3,800,000,000 元。於二零二四年三月底，集團推出位於曼徹斯特之 **Red Bank Riverside - Falcon** 其中一幢大廈，開發總值（「開發總值」）約為港幣 689,000,000 元，其後於二零二四年八月推出另一幢大廈—**Kingfisher**，開發總值約為港幣 1,200,000,000 元。該等大廈之預售反應踴躍。同時，所有香港樓市需求管理措施取消自二零二四年二月二十八日起生效後，柏蔚森於二零二四年七月在香港推出，預期應佔開發總值約為港幣 6,000,000,000 元，於二零二四年九月三十日已預售 60.2% 之已推出單位。
- 於二零二四年九月三十日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售約為港幣 11,800,000,000 元。英國（「英國」）曼徹斯特之 **Victoria Riverside - City View**（B 座）、**Park View**（C 座）及 **Bromley Street**、澳洲珀斯之 **Perth Hub** 及澳洲黃金海岸之 **The Star Residences**（第二座）將於二零二五年財年下半年落成，顯示集團正積極加快項目竣工。此外，預期位於澳洲布里斯本之 **Queen's Wharf Brisbane**（第四座）將竣工並於二零二六年財年初開始交付，為集團帶來可觀收益及現金流量。
- 就集團酒店業務及管理業務而言，收益較二零二四年財年上半年輕微增加 1.1% 至約港幣 977,000,000 元。該增長主要由於澳洲之兩間新酒店（即墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店）業務穩定。隨著香港啟德帝盛酒店於二零二四年九月試業，有助集團於香港之酒店業務增長。

- 香港啟德帝盛酒店於二零二四年九月二十六日試業，共有 373 間客房。酒店位置優越，毗鄰香港啟德體育園（「體育園」），直達體育園主場館及其他設施，並坐擁維多利亞港之迷人景致，藉此絕佳條件配合體育園舉辦的國際盛事所吸引之旅客人流從中受惠，提升潛在入住率及擴大集團之市場覆蓋範圍。
- 於二零二四年三月，集團一間附屬公司成立合夥企業（持有 10% 股權），以收購一間新加坡酒店，並將該酒店之品牌重塑為新加坡樟宜帝盛酒店。該酒店僅需 10 分鐘車程即可到達新加坡樟宜機場，並提供 313 間客房及配套設施。帝盛酒店集團（「帝盛」）已獲取酒店管理合約。合夥企業顯示集團利用輕資產模式拓展酒店業務之能力。該交易已於二零二四年九月完成。
- 停車場業務及設施管理之收益約為港幣 380,000,000 元，較二零二四年財年上半年上升 6.7%。於二零二四年九月，集團完成出售英國曼徹斯特 Boundary Farm 之停車場，代價約為 17,240,000 英鎊。集團透過終止經營表現欠佳之資產，繼續專注檢討及精簡其停車場組合。同時，集團繼續爭取並獲得停車場及設施管理的新合約，以擴大其投資組合及提高營運效率。
- 集團旗下百樂皇宮控股有限公司（「Palasino」）之博彩業務已於二零二四年三月二十六日成功分拆並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板獨立上市。於二零二四年四月超額配股權獲部分行使後，於二零二四年九月三十日，集團持有 Palasino 72.07% 的控股權。集團於二零二五年財年上半年的博彩業務收益較二零二四年財年上半年輕微上升 0.9% 至約港幣 196,000,000 元，主要由於老虎機數目及老虎機遊玩人次增加所致。
- BC Investment Group Holdings Limited（「BC Invest」，集團持有約 53.16% 股權的公司）於二零二五年財年上半年繼續增長。BC Invest 於二零二五年財年上半年成功發行住宅抵押貸款證券（「RMBS」）債券，合共籌集 530,000,000 澳元。淨息差輕微上升至 1.26%（二零二四年財年上半年：1.23%）。BC Invest 於二零二四年九月三十日管理之管理資產（「管理資產」）總值約為 6,100,000,000 澳元（於二零二四年三月三十一日：5,400,000,000 澳元）。
- 集團擁有 25% 股權之 QWB 項目旗下綜合度假村於二零二四年八月二十九日試業。酒店及設有高級博彩室之博彩設施甫一亮相即大獲好評。餐飲店、零售及餐飲空間及兩間酒店等其他設施將於短期內分階段推出。集團預計該項目將產生現金流入。
- 集團積極變現非核心資產及非核心業務，以償還銀行貸款及投資具更高回報之項目，持續實行去槓桿策略。集團正考慮於兩年內出售位於上海寶山之長租公寓發展項目，亦正檢討 BC Invest 之策略方案。
- 於二零二五年財年上半年，儘管股東應佔虧損淨額約為港幣 770,000,000 元，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）維持約港幣 139,000,000 元。
- 由於二零二五年財年上半年收益減少、各項一次性及非經營開支因素，股東應佔虧損淨額約為港幣 770,000,000 元。有關虧損主要由於下列多個因素所致：
 - 二零二五年財年上半年融資成本約為港幣 497,000,000 元；
 - 布里斯本 Queen's Wharf 項目（「QWB 項目」）於一間聯營公司之權益之減值虧損約為港幣 204,000,000 元；
 - 分佔一間合營公司（「合營公司」）發展中住宅物業確認之減值虧損約為港幣 217,000,000 元；
 - 投資物業公平值減少約港幣 133,000,000 元；及
 - 匯兌虧損淨額增加至約港幣 167,000,000 元。
- 二零二五年財年上半年之每股虧損為港幣 27.3 仙。就二零二五年財年上半年宣派之中期股息為每股港幣 1.0 仙（二零二四年財年上半年：每股港幣 4.0 仙）。
- 於二零二四年九月三十日，集團之經調整權益總額⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）輕微上升 0.4% 至約港幣 33,671,000,000 元，原因為海外業務之外匯換算所產生有利影響之抵銷效應，對儲備產生正面影響。於二零二四年九月三十日，經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）為港幣 10.81 元，而於二零二四年三月三十一日則為港幣 10.77 元。

- 於二零二四年九月三十日，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 68.8%，負債淨額與經調整資產總值比例⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）維持於 35.2%之穩健水平。集團繼續審慎管理其資本架構，透過銀行市場對部分短期債務進行再融資並積極變現非核心資產，致力降低債務水平，同時加快發展中物業竣工。
- 於二零二四年九月三十日，集團之流動資金狀況約為港幣 4,500,000,000 元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，集團於二零二四年九月三十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 5,400,000,000 元。
- 於二零二四年九月，集團獲 98.4%之投票贊成，允許於多個可選擇贖回日期部分贖回 360,000,000 美元之永續債券，並同意於首次贖回日期後將可選擇贖回日期的頻率提高至每月一次，最低可選擇贖回條件為 20,000,000 美元。有關同意為集團現金流量管理提供更高靈活性。集團的目標是於二零二五年第一季度開始部分贖回，同時將資產負債比率及現金流量狀況維持於可持續水平。

遠東發展聯席董事總經理兼執行董事邱詠筠女士（銅紫荊星章，太平紳士）表示：「儘管過去六個月面臨重大挑戰，集團仍維持滿意的收入。酒店方面，香港啟德帝盛酒店於九月開業，成為啟德體育園區內唯一的酒店。此外，我們在九月收購了新加坡樟宜帝盛酒店，是次收購採用了全新輕資產模式，標誌著我們新增長模式的開始。通過與知名基金的合資，帝盛在這家超過 300 間客房的酒店中持有 10%的股權，並且負責管理及酒店營運。這些投資預期在未來 24 個月內將顯著增強我們的經常性收益。」

遠東發展聯席董事總經理兼執行董事邱詠賢女士表示：「遠東發展的國際化資產組合賦予了我們應對不同經濟周期的可持續能力，並讓我們能夠充分把握各個區域的發展機遇。我們集團強勁的預售總額，包括未入賬已訂約銷售以及穩健的在建項目，為我們提供清晰的發展道路及國際化規劃下的遠景。隨著多個地標性的項目即將竣工，我們預計將產生可觀的現金流，從而顯著地改善集團的各個財務及情況指標，尤其是資本結構和槓桿比率等方面。秉持著嚴謹的財務作風和靈活的作風做事，我們積極把當前市場的挑戰轉化為可持續創造核心價值的戰略機遇，從而為股東創造長期收益回報。」

附註：

(i) 指非公認會計原則財務計量，其於業績公告「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 2024 年 11 月 28 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（股份代號：35.HK）。集團的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：

陳映彤女士

聯繫電話：(852) 2850 0635

電郵：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

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。