



(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年财年上半年业绩

### 2026 财政年度上半年业绩摘要

- 截至二零二五年九月三十日止首六个月（“二零二六年财年上半年”），集团继续执行其策略举措，包括变现非核心资产及出售非核心业务，从而提升流动资金及改善资金部署效率。该等举措反映管理层致力维持财务稳健，并为集团于全球动荡环境中实现可持续增长作好准备。
- 于二零二五年九月三十日，集团之银行贷款、票据及债券总额减少港币 1,426,000,000 元至港币 23,945,000,000 元，而负债净额则减少港币 1,246,000,000 元至港币 20,247,000,000 元，反映经改善之资金管理及严谨之财务执行力。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 64.9%，进一步加强集团之财务状况表。
- 于二零二六年财年上半年，收益较截至二零二四年九月三十日止六个月（“二零二五年财年上半年”）减少 27.4% 至约港币 3,800,000,000 元。经调整收益<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）反映集团收益连同合营公司（“合营公司”）物业发展项目应占收益贡献减少 5.9% 至约港币 4,900,000,000 元，主要原因为已落成及结算之住宅物发展项目较去年同期减少。尽管物业发展之收益确认有所减少，惟集团核心业务表现与二零二五年财年上半年相比大致相若，于动荡市场中展现出韧性及稳定性。
- 与二零二五年财年上半年相比，集团于二零二六年财年上半年之物业发展经调整收益<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）减少 10.3% 至约港币 3,227,000,000 元。主要收益项目包括于英国伦敦之 Aspen at Consort Place，该项目已于二零二五年七月竣工，交付工作将于二零二六年财年上半年持续进行；以及于英国曼彻斯特之 Victoria Riverside（B 座、C 座及 Bromley Street），该项目已竣工并在二零二五年七月开始交付。澳洲墨尔本之 West Side Place 以及香港毕架•金峰等已竣工存货销售亦为二零二六年财年上半年之主要收益项目。合营公司物业发展项目（包括香港之柏蔚森及马来西亚之 Dorsett Place Waterfront Subang（A 座及 B 座））亦已分别于二零二五年八月及九月竣工，该两个项目于二零二五年九月开始交付。同时，澳洲布里斯本之 Queen's Wharf Residences（第四座）通过持续交付，对物业发展之经调整收益<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）作出贡献。
- 于二零二五年九月三十日，发展中物业之累计应占预售价值及未入账已订约销售额维持于约港币 9,300,000,000 元。集团于二零二五年三月底推出墨尔本之物业发展项目 640 Bourke Street。该项目获得市场广泛关注，表示市场对中心商业区（“中心商业区”）内配套完善之住宅产品需求稳定。于二零二五年七月，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。集团继续加快其发展项目组合竣工，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，并为收益及现金流带来正面贡献。
- 于二零二六年财年上半年，集团酒店业务及管理业务之收益较去年同期增加 9.6% 至约港币 1,070,000,000 元。该增幅主要由于香港之启德帝盛酒店以及马来西亚及澳洲之表现保持韧性。
- Dorsett Canary Wharf London 于二零二五年九月试业。该酒店位于伦敦之中心商业区及 Canary Wharf 之中心地带，提供 237 间时尚客房及餐饮服务。同月，集团在上海开设首间旅舍上海学屿。该旅舍提供

115 间客房，毗邻上海大学。

- 预计集团于未来 12 个月开设澳洲之珀斯帝盛酒店。预计该新增项目将加强集团之经常性收入组合，并支持收益及盈利能力之长期增长。
- 停车场业务及设施管理之收益约为港币 343,000,000 元，较二零二五年财年上半年下降 9.7%。下降主要归因于终止经营表现欠佳之资产及变现成熟之停车场，此乃集团继续加强其停车场组合质量策略举措之一部分。同时，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。
- 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。于二零二五年九月三十日，集团于 Palasino 持有 71.62% 之控股权益。于二零二六年财年上半年，集团博彩业务之收益较去年同期上升 11.4% 至约港币 218,000,000 元，主要由于奥地利成功的营销活动推动访客增加。
- 集团位于澳洲昆士兰布里斯本 Queen's Wharf Brisbane 之联合发展项目 ("QWB 项目"，集团拥有 25% 股权) 旗下综合度假村于二零二四年八月二十九日试业。酒店及设有高级博彩室之博彩设施甫一亮相即大获好评。餐饮店、零售及餐饮空间及两间酒店等其他设施将于短期内分阶段推出。
- 于二零二五年八月十二日，集团及周大福企业有限公司 ("周大福") ("合营伙伴"，连同集团统称"合营伙伴") 与 The Star Entertainment Group ("The Star") 订立一份执行契据 ("执行契据")，据此，在满足相关先决条件的情况下，集团将按照协议过渡原则有序增持其于 QWB 项目综合度假村之 50% 权益。负责发展 QWB 项目之实体 Destination Brisbane Consortium ("DBC") 目前由 The Star、周大福及集团分别拥有 50%、25% 及 25% 权益。交易完成后，DBC 将由集团与合营伙伴共同拥有，各自持有 50% 权益。有关详情，请参阅本公司日期为二零二五年八月十二日及二零二五年十一月十七日之公告。
- 集团通过变现非核心资产及业务持续实施去杠杆策略，旨在减降债务水平，并将资金重新分配至具更高回报潜力之项目。于二零二六年财年上半年，集团变现合共约港币 1,000,000,000 元之非核心资产及业务。于二零二五年九月三十日，银行贷款、票据及债券总额减少约港币 1,426,000,000 元或 5.6% 至港币 23,945,000,000 元，反映集团采取严格之资金管理方针。
- 作为有关举措之一环，集团于二零二五年五月二十七日完成出售其于香港按揭组合之权益，初步代价约为港币 485,000,000 元。该组合包括集团发展香港物业获取之按揭贷款。就该出售事项而言，集团于二零二五年五月订立参与协议，据此，其将保留其于按揭组合之经济利益。经计及参与协议项下之交易，集团收取所得款项净额约为港币 344,000,000 元。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。
- 此外，于二零二五年七月二日，集团完成出售其于 BC Investment Group Holdings Limited ("BC Invest") 之 53.21% 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，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。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。
- 二零二六年财年上半年，经调整收益<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）减少 5.9% 至港币 4,940,000,000 元。
- 集团于期内之盈利能力主要受到期内各项减值亏损所影响，部分被经常收入业务增长、融资成本下降及出售 BC Invest 股权之收益所抵销。因此，于二零二六年财年上半年，集团录得股东应占亏损净额港币 988,000,000 元。影响集团盈利能力之减值亏损包括：
  - 待售物业减值亏损约港币 193,000,000 元；
  - 购买物业、厂房及设备之按金之已确认减值亏损约港币 88,000,000 元；
  - 分占一间合营公司确认之减值亏损约港币 530,000,000 元；及
  - 分占一间联营公司确认之减值亏损约港币 110,000,000 元。
- 于二零二五年九月三十日，经调整现金溢利<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）增加 509.8% 至约港币 203,000,000 元，而集团之经调整权益总额<sup>(i)</sup>（非公认会计原则财务计量）轻微减少 1.9% 至约港币

31,192,000,000 元。

- 二零二六年财年上半年之每股亏损增加 18.3%至港币 32.3 仙。董事会议决不宣派二零二六年财年上半年中期股息（二零二五年财年上半年：每股港币 1.0 仙）。
- 集团继续审慎管理其资本架构，透过银行市场对部分短期债务进行再融资并继续变现非核心资产及业务，致力降低债务水平及优化集团之资本架构。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 64.9%及扣除待售物业减值亏损、购买物业、厂房及设备之按金之已确认减值亏损、分占一间合营公司确认之减值亏损及分占一间联营公司确认之减值亏损前备考经调整净资产负债比率下降至 63.0%，反映经改善之资金管理及严谨之财务执行力。于二零二五年九月三十日，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 34.1%之稳健水平。
- 于二零二五年九月三十日，集团之负债净额减少至约港币 20,200,000,000 元，而于二零二五年三月三十一日则约为港币 21,500,000,000 元。于二零二五年九月三十日，集团之流动资金状况维持于约港币 3,700,000,000 元，具备适当可用现金及有价证券水平。此外，集团于二零二五年九月三十日拥有五项不附带产权负担之酒店资产，价值为港币 1,300,000,000 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 元减少 2.0% 至二零二五年九月三十日之约港币 9.13 元。
- 于二零二五年十一月，集团就出售间接持有珀斯丽思卡尔顿酒店之一间公司若干权益订立不具约束力之条款清单，并收取首笔款项 20,000,000 澳元。有关详情，请参阅本公司日期为二零二五年十一月十一日之公告。
- 作为香港上市公司，集团致力遵守不断发展的 ESG 披露要求，深知其促进可持续发展及为持份者带来长期价值之责任。为进一步提高环境数据之透明度，集团采用自动化碳汇报工具以提高排放监测之准确性及效率。展望未来，集团将继续在其策略规划及风险管理框架贯彻考虑 ESG 因素，善用可持续金融及数码创新，加快其减碳步伐，增强气候韧性。

附注：

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

-完-

-有关我们业绩公布的详细资料，请参阅 2025 年 11 月 27 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、新西兰、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)

远东发展微信及微博账号：

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



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。