



股價信息

股價 (港元 · 2025年12月23日)	0.72
52周股價區間 (港元)	0.68-0.95
總市值 (億港元)	22.0

2026年財年上半年業績亮點

每股虧損 (港仙)	-32.3 (按年減少18.3%)
每股股息 (港仙)	NIL
經調整資產淨值 ⁽ⁱ⁾ (港元)	9.13 (跌2.0% ^(iv))
經調整淨資產負債 比率 ⁽ⁱ⁾	64.9% (跌2.7點 ^(iv))
累計預售總額及未 入賬已訂約銷售 (百萬港元)	9,264 (升4.5% ^(iv))

投資者關係聯絡

張偉雄
首席財務總監兼公司秘書
boswell.cheung@fecil.com.hk
(852)2850 0618

陳映彤
投資者關係及企業融資經理
toby.chan@fecil.com.hk
(852)2850 0635

陳嘉靜
投資者關係及企業融資主任
jasmine.chen@fecil.com.hk
(852)2850 0602

遠東發展官方微信帳號



I. 2026年財年上半年業績-財務槓桿有所改善，然盈利能力受各項減值虧損影響

於2025年11月27日，我們欣然宣佈截至2025年9月30日止之六個月（「2026年財年上半年」）未經審核的綜合業績。

截至2025年9月30日止首六個月，我們繼續執行我們之策略舉措，包括變現非核心資產及出售非核心業務，從而提升流動資金及改善資金部署效率。該等舉措反映管理層致力維持財務穩健，並為我們於全球動盪環境中實現可持續增長作好準備。

於2025年9月30日，銀行貸款、票據及債券總額減少港幣14.26億元至港幣239.45億元，而負債淨額則減少港幣12.46億元至港幣202.47億元。經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）下降至64.9%，進一步加強財務狀況表。

2026年財年上半年，經調整收益⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）減少5.9%至港幣49.4億元。我們於期內之盈利能力主要受到期內各項減值虧損所影響，部分被經常收入業務增長、融資成本下降及出售BC Invest股權之收益所抵銷。因此，我們於2026年財年上半年之股東應佔虧損淨額港幣9.88億元。經調整現金溢利⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）增加509.8%至約港幣2.03億元。

與2025年財年上半年相比，我們於2026年財年上半年之物業發展經調整收益⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）減少10.3%至約港幣32.27億元。主要收益項目包括於英國倫敦之Aspen at Consort Place以及於英國曼徹斯特之Victoria Riverside（B座、C座及Bromley Street）。澳洲墨爾本之West Side Place以及香港畢架•金峰等已竣工存貨銷售亦為2026年財年上半年之主要收益項目。於2026年財年上半年，我們酒店業務及管理業務之收益較去年同期增加9.6%至約港幣10.7億元。該增幅主要由於香港之啟德帝盛酒店以及馬來西亞及澳洲之表現保持韌性。停車場業務及設施管理之收益約為港幣3.43億元，較2025財年上半年下降9.7%。下降主要歸因於終止經營表現欠佳之資產及變現成熟之停車場，此乃我們繼續加強停車場組合質量策略舉措之一部分。於2026年財年上半年，我們博彩業務之收益較去年同期上升11.4%至約港幣2.18億元，主要由於奧地利成功的市場推廣活動推動訪客增加。

i. 指非公認會計原則財務計量，其於2026財年中期報告「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財務計量進行對照。

ii. 經調整收益反映合營公司物業發展項目應佔收益貢獻。

iii. 經調整現金溢利以本期間利益調整期內 (i) 按公允值計入損益之金融資產之公允值變動；(ii) 出售按公允值計入其他全面收益之債務工具之虧損；(iii) 衍生金融工具之公允值變動；(iv) 撥回應收一間合營公司款項之減值虧損；(v) 投資物業之公允值變動（除稅後）；(vi) 應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損（撥回）；(vii) 按公允值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(viii) 收購物業、廠房及設備按金之已確認減值虧損；(ix) 待售物業減值虧損；(x) 分佔一間合營公司確認之減值虧損；(xi) 分佔一間聯營公司確認之減值虧損；及(xii) 折舊及減值。

iv. 與31.03.2025比較

II. 英國曼徹斯特之Victoria Riverside（B座、C座及Bromley Street）已竣工

位於Red Bank之Victoria Riverside建有三座樓宇，包括596個單位及38幢獨立洋房，總可售樓面面積約為460,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣20億元。

B座及C座以及Bromley Street之合併預期開發總值約為港幣10.53億元，已於2025年7月落成及啟動交付流程，並於2026年財年上半年大致結算，促使整個發展項目（包括A座）之建築貸款於同期全數償付。

A座之預期開發總值約為港幣10.45億元，計劃將於2027年財年上半年竣工。於其竣工及結算後，我們預期進一步錄得現金流入，資產負債及流動資金狀況持續改善。



III. 開始交付香港之柏蔚森

柏蔚森位於香港的中心地帶，為住戶提供改良基礎設施。其所處位置提供寧靜的海景，讓住戶遠離城市的喧囂，盡情休憩。

該住宅發展項目提供1,305個住宅單位，總可售樓面面積約為508,000平方呎，預期開發總值約為港幣104億元。該發展項目已於2025年8月落成，並於2025年9月開始交付。於2025年9月30日，可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值為價值約港幣92億元（應佔開發總值約為港幣46億元）之單位。其中約港幣19億元已入賬為已訂約銷售。



遠東發展
官方微信帳號



香港, 柏蔚森

IV. 開始交付馬來西亞之Dorsett Place Waterfront Subang (A座及B座)

Dorsett Place Waterfront Subang毗鄰著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店，我們持有50%權益之發展項目。

該發展項目覆蓋三個街區，將提供1,989間全服務式套房。該發展項目已於2025年9月落成。A座及B座之收益已根據發展進度確認，而A座及B座於2025年9月開始交付。於2025年9月30日，A座及B座可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值約為港幣3.09億元，其中約港幣9,400萬元已入賬為已訂約銷售。

C座尚未推出，而我們正評估變更用途為長期收入用途。



馬來西亞，Dorsett Place Waterfront Subang

V. 充分提升酒店組合，力求可持續發展

Dorsett Canary Wharf London於2025年9月試業。該酒店位於倫敦之中心商業區及Canary Wharf之中心地帶，提供237間時尚客房及餐飲服務。該酒店現處於擴張階段，待全面開業後，有望為我們於英國之酒店業績作出貢獻。新增酒店屬於策略性規劃，旨在增強我們於該地區之影響力，應付倫敦充滿活力之市中心對優質住宿日益增長之需求。

同期，我們於中國內地之上海學嶼開業，提供115間客房，毗鄰上海大學，吸引超過40,000名全日制學生入住，成為我們於上海的首間旅舍。

我們預計未來12個月開設澳洲之珀斯帝盛酒店。預計該新增項目將加強我們之經常性收入組合，並支持收益及盈利能力之長期增長。



中國內地，上海學嶼



珀斯，珀斯帝盛酒店



倫敦，Dorsett Canary Wharf London

遠東發展
官方微信帳號



VI. 出售珀斯麗思卡爾頓酒店50%股權，資產估值達2億8千萬澳元

2025年12月8日，我們簽訂買賣協議，以出售位於澳洲西澳州珀斯市 Barrack Street 1號的麗思卡爾頓酒店的50%股權（資產估值約2億8千萬澳元）。交易總代價為1億澳元，並以淨負債基準計算。交易完成後，我們預期將錄得約3,250萬澳元的收益。

是次出售展現了我們持續的策略，旨在於特定市場變現酒店資產。我們將繼續積極評估優化資產組合的機會，以提升股東價值。

截至2025年9月30日，我們在香港、中國內地、英國、澳洲、新加坡、馬來西亞及歐洲共擁有並經營38間酒店，提供約9,700間客房。我們另有4間酒店正在開發中，待全部投入營運後，酒店組合將增至42間，合共約10,600間客房。

有關是次出售的更多詳情，請參閱我們於2025年12月8日刊發的香港聯合交易所公告。



出售珀斯麗思卡爾頓酒店50%股權，資產估值達2億8千萬澳元

VII. 完成數項非核心資產出售，共變現港幣10億元

我們通過變現非核心資產及業務持續實施去槓桿策略，旨在減降債務水平，並將資金重新分配至具更高回報潛力之項目。

於2026財年上半年，我們變現合共約港幣10億元之非核心資產及業務。我們（1）於2025年5月，以代價約港幣4.85億元完成出售我們於香港按揭組合之權益；（2）於2025年7月，以代價約1.06億澳元完成出售我們在BC Invest 之權益。期末後，我們於2025年10月訂立協議出售位於澳洲悉尼一個停車場。



VIII. 百樂皇宮宣佈Palasino Mikulov正式試業

我們的附屬子公司百樂皇宮控股有限公司（「百樂皇宮」，連同其附屬公司，統稱「百樂皇宮集團」），其旗下最新物業Palasino Mikulov於2025年12月18日投入試業。開幕儀式由百樂皇宮執行董事兼行政總裁Pavel Maršík先生聯同高級管理層主持。為配合聖誕及新年期間的業務旺季，百樂皇宮集團決定於十二月中旬啟動營運，並計劃於2026年初另行舉辦盛大開幕典禮，屆時將邀請當地政要、合作夥伴及供應商一同見證此重要里程碑。

Palasino Mikulov座落捷克和奧地利邊境的戰略位置，不僅鞏固了百樂皇宮集團在捷克的佈局，更是其拓展中歐業務的關鍵一步。該現代化娛樂場設有配備106台老虎機和10張賭桌的博彩廳，並推出綜合會員計劃。除博彩服務外，物業亦設有時尚自助餐廳及酒吧、並將規劃一系列月度獎賞推廣活動以及特別節慶活動，以鞏固其作為吸引本地及國際遊客的熱門博彩娛樂中心的地位。



百樂皇宮執行董事兼行政總裁Pavel Maršík先生聯同高級管理層主持開幕儀式



Palasino Mikulov博彩廳

IX. 因傑出表現榮獲獎項

於環境社會及企業管治基準學會（IESGB）之第五屆環境、社會及企業管治成就大獎中獲得的認可，彰顯了我們在可持續發展領域的領導地位。我們榮獲三項殊榮：「傑出可持續發展願景獎－卓越獎」、「傑出環境、社會、企業管治大獎－上市公司白金獎」以及「傑出持續派息大獎－20年以上」。



遠東發展
官方微信帳號



X. 獎項

2024-2025獎項	頒獎機構
第五屆環境、社會及企業管治成就大獎 2024/2025 <ul style="list-style-type: none"> 傑出可持續發展願景獎 - 卓越獎 傑出環境、社會、企業管治大獎 - 上市公司白金獎 傑出持續派息大獎 - 20年以上 	環境社會及企業管治基準學會
《金融亞洲》2025 年度亞洲最佳公司評選 <ul style="list-style-type: none"> 最佳小型公司 (金獎) 	《金融亞洲》
第十一屆香港投資者關係大獎 <ul style="list-style-type: none"> 最佳ESG (E) 最佳投資者會議 最佳年報 	香港投資者關係協會
傑出企業策略大獎2024 <ul style="list-style-type: none"> 傑出企業策略大獎 	東周刊
2023 中國融資大獎 <ul style="list-style-type: none"> 最佳品牌價值獎 	中國融資
環境、社會、企業管治成就大獎 2023/2024 <ul style="list-style-type: none"> 最佳可持續願景大獎 - 優異獎 傑出環境、社會、企業管治大獎 - 上市公司金獎 	環境社會及企業管治基準學會
2024年第十四屆亞洲卓越大獎 <ul style="list-style-type: none"> 亞洲最佳行政總裁：主席兼行政總裁邱達昌先生 亞洲最佳財務總監：首席財務總監及公司秘書張偉雄先生 最佳投資者關係公司 	亞洲公司治理
2023 iNOVA Awards評選 <ul style="list-style-type: none"> 投資者/股東關係-金獎 ESG報告-銀獎 公司網頁：通訊-銅獎 	Mercomm, Inc.
《金融亞洲》2023 年度亞洲最佳公司評選 <ul style="list-style-type: none"> 香港最佳行政總裁-主席兼行政總裁丹斯里拿督邱達昌 香港最佳房地產公司 香港最佳多元、公平、共融策略 香港最佳投資者關係 香港最佳價值小型企業 	《金融亞洲》
首屆「房地產-環境、社會及企業管治大獎」粵港澳大灣區 2023 <ul style="list-style-type: none"> 傑出表現獎-綠色設計 傑出表現獎-綠色金融 傑出表現獎-綠色金融-大會最佳卓越大獎 	全國工商聯房地產商會 香港及國際分會
第九屆香港投資者關係大獎 <ul style="list-style-type: none"> 最佳投資者關係公司 最佳投資者會議 最佳年報 	香港投資者關係協會
2023年第十三屆亞洲卓越大獎 <ul style="list-style-type: none"> 亞洲最佳行政總裁-主席兼行政總裁丹斯里拿督邱達昌 亞洲最佳首席財務總監-首席財務總監及公司秘書張偉雄先生 最佳投資者關係公司 	亞洲企業管治
香港綠色和可持續金融大獎 2023 <ul style="list-style-type: none"> 傑出綠色和可持續貸款發行機構 (房地產行業) - 卓越遠見可持續發展掛鈎貸款績效指標 	香港品質保證局
香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎 2023 <ul style="list-style-type: none"> 環境、社會及管治管治卓越獎 	香港上市公司商會

XI. 近期投資者活動安排

日期	主辦方	活動	地點
2023年7月13至14日	星展唯高達	業績後非交易路演	新加坡
2023年8月15至18日	遠東發展	澳洲項目現場導覽	墨爾本
2023年9月17至27日	遠東發展	捷克及英國項目現場導覽	捷克及英國
2023年12月5日	星展唯高達	業績後非交易路演	香港
2023年12月6至7日	巴克萊銀行	業績後非交易路演	香港
2024年6月28日	星展唯高達	業績後非交易路演	香港
2024年7月4日	星展唯高達	業績後非交易路演	新加坡
2024年7月5日	巴克萊銀行	業績後非交易路演	新加坡
2024年7月19日	巴克萊銀行	香港項目現場導覽	香港
2024年10月18日	星展唯高達	香港項目現場導覽	香港
2024年11月29日	遠東發展	香港項目現場導覽	香港
2024年12月2日	星展唯高達	業績後非交易路演	香港（視像會議）
2024年12月3日	巴克萊銀行	業績後非交易路演	香港
2024年12月4-7日	星展唯高達 華僑銀行	業績後非交易路演	新加坡
2024年12月11至19日	巴克萊銀行	業績後非交易路演	英國
2025年6月30日	星展唯高達	業績後非交易路演	香港
2025年7月3至4日	星展唯高達、 巴克萊銀行及國 泰君安	業績後非交易路演	新加坡
2025年7月7至8日	巴克萊銀行及國 泰君安	業績後非交易路演	香港
2025年7月16至17日	巴克萊銀行、 國泰君安、 滙豐及瑞銀	業績後非交易路演	倫敦
2025年12月1至2日	星展唯高達	業績後非交易路演	香港
2025年12月3至4日	星展唯高達	業績後非交易路演	新加坡
2025年12月8至12日	滙豐及瑞銀	業績後非交易路演	英國

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、證券與金融產品投資以及博彩業務。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。

上述已披露初步資料或會變更並可能與本集團按年度或半年度刊發的經審核或未經審核綜合財務報表所呈現的數位存在差異。據此，有關資料僅供參閱而不作其他目的，投資者在買賣本公司證券時務須小心謹慎，不可依賴前述已披露信息。投資者如有任何疑問應向專業顧問徵求意見。