



遠東發展有限公司
Far East Consortium International Limited
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
Stock Code 股份代號 : 035

2025/2026 中期業績
2025年11月

Steadfast in Efforts
Striving Forward

迎風而上 堅毅前行



免責聲明

This document has been prepared by Far East Consortium International Limited (the "Company") solely for information purposes.

This document does not constitute or form part of and should not be construed as, an offer to sell or issue or the solicitation of an offer to purchase or subscribe securities (the "Securities") of the Company or any of its subsidiaries or affiliates in any jurisdiction or an inducement to enter into investment activity. In particular, this document and the information contained herein are not an offer of the Securities for sale in the United States and are not for publication or distribution to persons in the United States. This document is being given to you on the assumption that you are not located or resident in the United States and, to the extent you purchase the Securities described herein you will be doing so pursuant to Regulation S under the United States Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act").

The information contained in this document has not been independently verified. No representation or warranty, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, reliability, accuracy, completeness or correctness of such information or opinions contained herein. The presentation should not be regarded by recipients as a substitute for the exercise of their own judgment. The information contained in this document should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of the presentation. None of the Company nor any of its affiliates, advisers or representatives nor the directors or employees of the Company and its affiliates accept any liability whatsoever (whether in contract, tort, strict liability or otherwise) for any direct, indirect, incidental, consequential, punitive or special damages howsoever arising from any use of this document or its contents or otherwise arising in connection with this document.

This document contains statements that reflect the Company's beliefs and expectations about the future. These forward-looking statements are based on a number of assumptions about the Company's operations and factors beyond the Company's control, and accordingly, actual results may differ materially from these forward-looking statements. The Company does not undertake to revise forward-looking statements to reflect future events or circumstances.

This presentation includes measures of financial performance which are not a measure of financial performance under HKFRS, such as "EBITDA" and "adjusted cash profit". These measures are presented because the Company believes they are useful measures to determine the Company's operating cash flow and historical ability to meet debt service and capital expenditure requirements. "EBITDA" and "adjusted cash profit" should not be considered as an alternative to cash flows from operating activities, a measure of liquidity or an alternative to net profit or indicators of the Company's operating performance on any other measure of performance derived in accordance with HKFRS. Because "EBITDA" and "adjusted cash profit" are not HKFRS measures, "EBITDA" and "adjusted cash profit" may not be comparable to similarly titled measures presented by other companies. Due to rounding, numbers presented throughout this and other documents may not add up precisely to the totals provided and percentages may not precisely reflect the absolute figures.

This presentation contains no information or material which may result in it being deemed (1) to be a prospectus within the meaning of Section 2(1) of the Companies (Winding Up and Miscellaneous Provisions) Ordinance (Chapter 32 of the laws of Hong Kong) (the "Companies Ordinance"), or an advertisement or extract from or abridged version of a prospectus within the meaning of Section 38B of the Companies Ordinance or an advertisement, invitation or document falling within the meaning of Section 103 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the laws of Hong Kong) or (2) in Hong Kong to have effected an offer to the public without compliance with the laws of Hong Kong or being able to invoke any exemption available under the laws of Hong Kong.

This document does not constitute a prospectus, notice, circular, brochure or advertisement offering to sell or inviting offers to acquire, purchase or subscribe for any securities in Hong Kong or calculated to invite such offers or inducing or intended to induce subscription for or purchase of any securities in Hong Kong.

All rights reserved. This document contains proprietary information and no part of it may be reproduced, redistributed or passed on, directly or indirectly, to any other person (whether within or outside your organization / firm) or published, in whole or in part, for any purpose.

目錄

1. 2026財政年度中期業績回顧
2. 營運回顧
3. 未來展望
4. 附錄

1. 2026財政年度 中期業績回顧



2026財年中期業績重點

多元化業務板塊在挑戰中創造價值

- 經調整收益⁽¹⁾⁽²⁾達到約港幣49億元，經調整現金溢利⁽¹⁾⁽³⁾達到約港幣2.03億元
- **物業發展**：經調整收益⁽¹⁾⁽²⁾達到約港幣32億元
 - 受益於曼徹斯特 Victoria Riverside (B座、C座及Bromley Street) 的項目結算以及出售墨爾本West Side Place 和倫敦Aspen at Consort Place 的現有存貨
 - 物業發展之經調整收益主要來自合營公司項目，包括香港柏蔚森、馬來西亞Dorsett Place Waterfront Subang 以及布里斯本Queen's Wharf Residences (第四座)
 - 墨爾本640 Bourke Street 於2025年3月正式推出，市場反映熱烈
 - 累計應佔預售及未入賬已訂約銷售達港幣93億元
- **酒店**：收益由2025財年上半年港幣9.77億元，按年增長9.6%至約港幣10.70億元
 - 主要貢獻來自新開業的香港啟德帝盛酒店，以及馬來西亞與澳洲酒店的穩健表現
 - 倫敦Dorsett Canary Wharf London及上海學嶼酒店於2025年9月試業
- **停車場**：收益由2025財年上半年港幣3.8億元，按年下降9.7%至約港幣3.43億元
- **博彩**：收益由2025財年上半年港幣1.96億元，按年上升11.4%至約港幣2.18億元

盈利能力受到各項減值虧損影響

- 股東應佔虧損淨額約為港幣9.88億元，受以下因素影響：
 - 待售物業減值虧損約港幣1.93億元
 - 收購物業、廠房及設備按金之已確認減值虧損約為港幣8,800萬元
 - 分佔一間合營公司及一間聯營公司確認之減值虧損約港幣6.4億元

附註:

(1) 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計量進行對賬。

(2) 經調整收益反映合營公司物業發展項目應佔收益貢獻。

(3) 經調整現金溢利以本期間溢利調整期內 (i) 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動；(ii) 出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損；(iii) 衍生金融工具之公平值變動；(iv) 撥回應收一間合營公司款項之減值虧損；(v) 投資物業之公平值變動（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) 按公平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。

2026財年中期業績重點（續）

負債淨額減少，經調整淨資產負債比率⁽¹⁾有所改善

- 使用出售非核心資產和若干項目結算所產生的現金流償還建築貸款及無抵押貸款
- 經調整淨資產負債比率⁽¹⁾由2025年3月31日的67.6%下降至2025年9月30日的64.9%

港幣百萬元	於2025年9月30日	於2025年3月31日	%變化
銀行貸款及票據	23,945	25,371	-5.6%
負債淨額	20,247	21,493	-5.8%
經調整淨資產負債比率（負債淨額與經調整權益總額比例） ⁽¹⁾	64.9%	67.6%	-2.7百分點

持續釋放價值

- 2026財年上半年內變現合共港幣10億元的非核心資產及業務
 - 於2025年5月完成出售集團於香港按揭組合之權益
 - 於2025年7月完成出售集團在BC Invest 之權益
- 於2025年11月訂立不具約束力協議，以出售珀斯麗思卡爾頓酒店之若干權益
- 於2025年10月訂立協議，出售位於澳洲悉尼一個停車場
- 考慮適時釋放酒店重估盈餘約港幣184億元

重組位於昆士蘭的投資，包括QWB項目

- 已簽訂實施協議，增加本集團在 QWB 項目的份額至50%
- 以黃金海岸的少數股權換取 QWB項目、布里斯本之若干酒店及停車場資產的較大股權

附註:

(1) 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計量進行對賬。

盈利受各項減值虧損影響

港幣百萬元	2026財年上半年	2025財年上半年	% 變化
收益	3,756	5,172	-27.4%
經調整毛利(1)(2)	4,940	5,248	-5.9%
經調整毛利 (扣除折舊及減值前) ⁽¹⁾	1,307	1,615	-19.1%
經調整毛利率 (扣除折舊及減值前) ⁽¹⁾	34.8%	31.2%	+3.6百分點
股東應佔虧損	(988)	(770)	28.4%
經調整現金溢利 ⁽¹⁾⁽³⁾	203	33	509.8%
融資成本	(373)	(497)	-24.9%
非營運費用因素：			
• 待售物業減值虧損	(193)	N/A	N/A
• 收購物業、廠房及設備按金之已確認減值虧損	(88)	N/A	N/A
• 分佔一間合營公司及一間聯營公司確認之減值虧損	(640)	N/A	N/A
每股股息 (港仙)	NIL	1.0	N/A

附註:

(1) 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計量進行對賬。

(2) 經調整收益反映合營公司物業發展項目應佔收益貢獻。

(3) 經調整現金溢利以本期間溢利調整期內 (i) 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動；(ii) 出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損；(iii) 衍生金融工具之公平值變動；(iv) 撥回應收一間合營公司款項之減值虧損；(v) 投資物業之公平值變動 (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) 按公平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。

毛利率保持穩定

- 整體毛利率由 31.2% 上升至 34.8%
- 澳洲及英國物業銷售錄得較高毛利率
- 部分抵銷了因酒店業務與停車場業務毛利率下降所帶來的影響

2026財年上半年					2025財年上半年					
	收益	毛利 (扣除折舊及減值後)	毛利 (扣除折舊及減值前)		收益	毛利 (扣除折舊及減值後)	毛利 (扣除折舊及減值前)			
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	毛利率	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	毛利率	港幣 百萬元	毛利率	
物業發展	2,042	447	21.9%	640	31.3%	3,519	943	26.8%	943	26.8%
酒店業務及管理	1,070	269	25.1%	449 ⁽¹⁾	41.9%	977	258	26.4%	424 ⁽¹⁾	43.5%
停車場業務及 設施管理	343	61	17.8%	69 ⁽¹⁾	20.1%	380	82	21.6%	93 ⁽¹⁾	24.5%
博彩業務	218	86	39.4%	93	42.4%	196	78	39.8%	82	41.6%
其他	83	56	69.3%	56	69.3%	100	73	72.7%	73	72.7%
總計	3,756	919	24.5%	1,307	34.8%	5,172	1,434	27.7%	1,615	31.2%

附註：

(1) 不包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

管理資產負債表

- 負債淨額減少港幣12億元，而減值則影響經調整權益總額⁽⁶⁾
- 經調整淨資產負債比率⁽⁶⁾降至64.9%，而未計減值前的備考經調整淨資產負債比率⁽⁷⁾為63.0%

	於2025年9月30日	於2025年3月31日
港幣百萬元		
一年內到期 ⁽¹⁾	10,727	11,596
一至兩年內到期	7,546	5,294
兩至五年內到期	4,552	7,368
五年以上到期	1,120	1,113
銀行貸款及票據	23,945	25,371
投資證券	1,083	1,135
銀行及現金結餘 ⁽²⁾	2,615	2,743
流動資金狀況	3,698	3,878
負債淨額⁽³⁾	20,247	21,493
總權益賬面值 ⁽⁴⁾	12,842	13,099
加：酒店重估盈餘 ⁽⁵⁾	18,350	18,681
經調整權益總額⁽⁶⁾	31,192	31,780
經調整淨資產負債比率⁽⁶⁾ (負債淨額與經調整權益總額比例)	64.9%	67.6%
未計減值前的備考經調整淨資產負債比率⁽⁷⁾	63.0%	65.8%
淨槓桿比率 (負債淨額與經調整資產⁽⁶⁾總值比例)	34.1%	35.1%

附註：

- (1) 包括約港幣107.27億元之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償還，惟已列作一年內到期之負債，原因為相關銀行及／或金融機構可酌情要求即時還款。
- (2) 指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行結餘及現金之總額。
- (3) 指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。
- (4) 包括2019年永續資本票據。
- (5) 基於2025年3月31日進行之獨立估值，除了(i)於2025年3月31日方計及之廬山東林假日酒店、上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London之獨立估值；及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於2025年9月30日重新分類為投資物業。
- (6) 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計量進行對賬。
- (7) 不包括待售物業減值虧損、收購物業、廠房及設備按金之已確認減值虧損、分佔一間合營公司確認之減值虧損及分佔一間聯營公司確認之減值虧損的影響。

短期債務分析和流動資金狀況管理

- 短期銀行貸款有改善，較2025年3月31日之約港幣116億元減少7.5%至約港幣107億元

一年內到期 之銀行貸款、票據及債券	狀況	於2025年9月30日 港幣百萬元	於2025年3月31日 港幣百萬元
集團、酒店及停車場貸款	有抵押貸款，並將償還或將再融資並展期	5,819	4,406
發展項目貸款	大多以預售收入作為保障，將在交付時償還	780	2,326
其他集團貸款	將展期或再融資	2,703	2,504
其他根據還款計劃表償還之貸款	將償還	639	449
按需償還條款之負債	由於按需償還條款之原因，將長期負債歸類為短期負債	786	1,911
總額		10,727	11,596

降低債務水平及改善槓桿比率的策略性措施



加速完成物業發展項目

- 加快完成多個主要發展項目，包括曼徹斯特Victoria Riverside
- Victoria Riverside（B座、C座及Bromley Street）已基本竣工，並已全數償還建築貸款。隨著Victoria Riverside（A座）竣工，預期將產生更多現金流，負債比率及流動性將進一步改善



積極變現存貨

- 繼續透過出售現有存貨持續推動現金流，包括香港畢架·金峰、倫敦Aspen at Consort Place及墨爾本West Side Place
- 加強銷售力度，將估值約為港幣100億元的現有存貨（截至2025年9月30日）變現，其中未入賬已訂約銷售達約港幣27億元



出售非核心資產及非核心業務

- 2025年5月，以代價約港幣4.85億元完成出售集團於香港按揭組合之權益
- 2025年7月，以代價約1.06億澳元完成出售集團在BC Invest之權益
- 訂立協議出售位於澳洲悉尼一個停車場，總代價為約370萬澳元
- 於2025年11月簽訂不具約束力協議，以出售珀斯麗思卡爾頓酒店之特定權益，並已收取首期款項2,000萬澳元



充分提升酒店組合，力求可持續發展

- 香港啟德帝盛酒店於2024年9月開業，在營運初期階段已貢獻現金流，預期未來將受惠於啟德體育館的客流量
- 倫敦 Dorsett Canary Wharf London 於2025年9月試業，憑藉其優越地理位置，成功吸引多元客群

充足的流動資金

- 現有可動用流動資金約為港幣58億元（現金及未提取融資），超過資本支出約港幣10億元
- 累計應佔預售及未入賬已訂約銷售約港幣93億元，為未來現金流提供清晰的遠景
- 可運用未用作抵押的酒店物業進一步提高流動性

流動資本	港幣百萬元
流動資金	3,698
未提取銀行融資 – 庫存	1,237
未提取銀行融資 – 一般企業用途	775
未提取銀行融資 – 建築發展	129
總流動資金（不包含預售額）	5,839
於2025年9月30日之資產市場價值	港幣百萬元
5間未用作抵押的酒店物業	1,292
資金用途	港幣百萬元
酒店物業發展	117
合營公司及聯營公司酒店物業發展	502
投資物業	399
其他資本用途	22
總額	1,040

2. 營運回顧 物業發展



曼徹斯特 Red Bank Riverside

已訂約預售提供良好現金流預期

- 可出售之項目及存貨超過港幣618億元
- 累計應佔預售及未入賬已訂約銷售達港幣93億元

截至2025年9月30日						
預售項目	地點	累計預售額 (港幣百萬元)	預期應佔可售樓面面積 ⁽¹⁾ (平方呎)	預期應佔發展總值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	預期竣工年度	累計預售額 佔開發總值之百分比
1 The Star Residences - Epsilon (第二座) ⁽⁴⁾	黃金海岸	530	109,000	543	2027財年	98%
2 Queen's Wharf Residences (第五座) ⁽⁵⁾	布里斯本	2,146	350,000	2,815	2029財年	76%
3 640 Bourke Street	墨爾本	1,235	519,000	3,954	2029財年	31%
4 Victoria Riverside - Crown View (A座) ⁽⁷⁾	曼徹斯特	1,033	207,000	1,045	2027財年	99%
5 Red Bank Riverside - Falcon ⁽⁷⁾	曼徹斯特	554	131,000	708	2028財年	78%
6 Red Bank Riverside - Kingfisher ⁽⁷⁾	曼徹斯特	755	230,000	1,271	2028財年	59%
7 Collyhurst Village ⁽⁷⁾	曼徹斯特	287	138,000	413	2026財年-2027財年	70%
8 Collyhurst (社會/可負擔房屋) ⁽⁷⁾	曼徹斯特	-	53,000	183	2026財年-2027財年	0%
小計 (預售項目)		6,540	1,737,000	10,932		60%
其他發展中項目						
	地點	預期預售年度	預期應佔可售樓面面積 ⁽¹⁾ (平方呎)	預期應佔發展總值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	預期竣工年度	
9 The Star Residences (第三至五座) ⁽⁴⁾	黃金海岸	規劃中	374,000	1,859	規劃中	
10 Queen's Wharf Residences (第六座) ⁽⁵⁾	布里斯本	規劃中	169,000	1,225	2029財年	
11 MeadowSide (第四期)	曼徹斯特	規劃中	244,000	1,274	規劃中	
12 Northern Gateway - Network Rail ⁽⁷⁾	曼徹斯特	規劃中	1,532,000	8,613	規劃中	
13 Northern Gateway - 其他 ⁽⁷⁾	曼徹斯特	規劃中	967,000	5,438	規劃中	
14 Red Bank Riverside - NT02-04 ⁽⁷⁾	曼徹斯特	規劃中	721,000	4,054	2028財年-2030財年	
15 Trafford	曼徹斯特	規劃中	421,000	2,034	規劃中	
16 Trafford (社會/可負擔房屋)	曼徹斯特	規劃中	147,000	522	規劃中	
17 Ensign House	倫敦	規劃中	296,000	3,546	規劃中	
18 Ensign House (社會/可負擔房屋)	倫敦	規劃中	108,000	431	規劃中	
19 Dorsett Place Waterfront Subang ⁽⁸⁾ -C座	檳榔再也	規劃中	167,000	275	規劃中	
20 屯門藍地	香港	規劃中	383,000	6,320	規劃中	
21 西貢碧濤 ⁽⁹⁾	香港	2027財年	19,000	472	2027財年	
22 西貢碧 ⁽⁹⁾	香港	2027財年	75,000	1,717	2028財年	
23 油柑頭	香港	規劃中	235,000	3,050	規劃中	
小計 (其他發展中項目)			5,858,000	40,830		
總計 (預售及發展中項目)			7,595,000	51,762		
可供出售已竣工項目						
	地點	已訂約銷售 (港幣百萬元)	應佔可售樓面面積 ⁽¹⁾ (平方呎)	預期應佔發展總值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)		
1 West Side Place (第一座及第二座)	墨爾本	191	76,000	374		
2 West Side Place (第三座及第四座)	墨爾本	120	59,000	267		
3 The Towers at Elizabeth Quay Lot 9	珀斯	15	47,000	312		
4 The Towers at Elizabeth Quay Lot 10	珀斯	-	32,000	249		
5 Queen's Wharf Residences (第四座) ⁽⁵⁾	布里斯本	-	1,000	8		
6 Hornsey Town Hall	倫敦	-	11,000	97		
7 Aspen at Consort Place	倫敦	163	157,000	2,037		
8 Victoria Riverside - Park View (C座)	曼徹斯特	131	34,000	157		
9 Victoria Riverside - Bromley Street	曼徹斯特	62	31,000	140		
10 Dorsett Place Waterfront Subang ⁽⁸⁾ -A座	檳榔再也	51	38,000	131		
11 Dorsett Place Waterfront Subang ⁽⁸⁾ -B座	檳榔再也	43	77,000	178		
12 君悅庭(獨立洋房)	上海	17	8,000	53		
13 御尚(獨立洋房)	上海	-	2,000	14		
14 17A區	上海	-	5,000	27		
15 御江豪庭 (第五座)	廣州	1	6,000	18		
16 畢架·金峰	香港	42	12,000	271		
17 畢架·金峰 (4間獨立洋房)	香港	-	13,000	293		
18 尚澄	香港	5	44,000	521		
19 索爵士	香港	-	17,000	247		
20 柏蔚森 ⁽⁹⁾	香港	1,883	223,000	4,607		
小計 (可供出售已竣工項目)		2,724	893,000	10,001		
於2025年9月30日總計 (預售、發展中項目及存貨)		9,264	8,488,000	61,763		

附註：

- 所示數據指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- 所示金額指本集團預期應佔開發總值，可能因市況而變動。
- 該發展項目之總可售樓面面積約為1,544,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- 集團持有該些發展項目之33.3%權益。
- 該發展項目之總可售樓面面積約為58,000平方呎。本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- 總可售樓面面積及發展總值為估計數字，須經市建局批准。
- 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Victoria North之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加此發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- 該發展項目之總可售樓面面積約為1,054,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- 該發展項目之總可售樓面面積約為508,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。

近期及即將竣工項目 – 曼徹斯特 Victoria Riverside



Victoria Riverside距離曼徹斯特市中心僅一步之遙，擁
有634間新公寓和連棟別墅。沿著Dantzic街，鐵路拱
門將注入新的活力，為咖啡館、場館和酒吧提供專門的
開店空間。



住宅單位數目

A座：275⁽²⁾
B座：128⁽¹⁾
C座：193⁽¹⁾
Bromley Street : 38⁽¹⁾



預計開發總值

A座：港幣10.45億元⁽²⁾
B座：港幣2.73億元⁽¹⁾
C座：港幣6.02億元⁽¹⁾
Bromley Street : 港幣1.77億元⁽¹⁾



預計總可售樓面面積

A座：207,000 平方呎⁽²⁾
B座：84,000 平方呎⁽¹⁾
C座：129,000 平方呎⁽¹⁾
Bromley Street : 39,000 平方呎⁽¹⁾



預計竣工年度

2026 財年 – 2027 財年

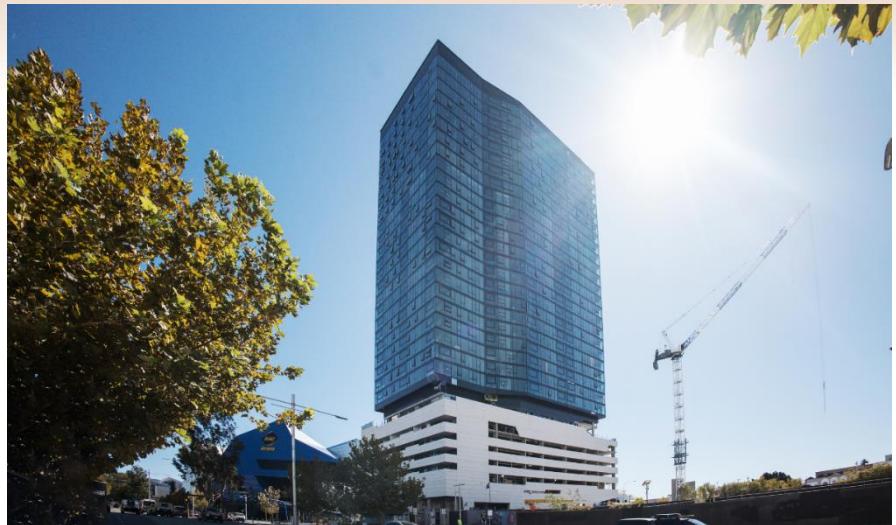


附註:

(1) B座、C座及Bromley Street已於2025年7月開展交付程序。截至2025年9月30日，B座已全數結算，C座及Bromley Street之未入賬已訂約銷售達港幣1.93億元。

(2) A座預期2027年財年竣工；截至2025年9月30日，該發展項目預售達港幣10.33億元。

近期竣工項目 – 珀斯 Perth Hub



	在充滿活力的目的地打造市中心住宅，將獨具一格的生活與娛樂、餐廳、酒吧、咖啡館、商店、藝術、文化、娛樂、教育和交通聯繫起來。每間寬敞、光線充足的單位都擁有一流的設施和高規格的裝潢。設計現代而周到，品質體現在每個細節。
	住宅單位數目 314
	總可售樓面面積 226,000 平方呎
	總開發總值 港幣 8.16 億元
	竣工年度 2025 財年



附註:

(1) 截至2025年9月30日止，該發展項目之所有單位經已全數竣工及完成交付。

倫敦 Aspen at Consort Place



	Aspen at Consort Place位於倫敦金絲雀碼頭區，是一個綜合發展項目。當地交通便利，有地鐵、巴士和全新的Crossrail（自2020年起營運），均可輕鬆抵達倫敦各個黃金地段。
	剩餘住宅單位數目 189 (總數 502)
	社會/可負擔房屋 139 ⁽¹⁾
	剩餘開發總值 港幣20億元 ⁽²⁾ (總值港幣45億元)
	剩餘總可售樓面面積 157,000 平方呎
	酒店房間數目 237
	預計竣工年度 2026 財年上半年



附註:

(1) 截至2025年9月30日，該發展項目之所有社會/可負擔房屋已全數竣工及完成交付。

(2) 截至2025年9月30日，該發展項目未入賬已訂約銷售達約港幣1.63億元。

墨爾本 West Side Place



West Side Place由四棟大樓組成，是毗鄰集團現有的Upper West Side項目的重要多用途發展項目。它傲居墨爾本 CBD 網格中，鄰近交通連線和主要購物地點。

 **剩餘住宅單位數目**
163
(總數 2,896)

 **剩餘可售樓面面積**
135,000 平方呎

 **剩餘開發總值**
港幣**6.41**億元
(總值港幣100億元)

 **竣工年度**
2024 財年



附註:

(1) 截至2025年9月30日止，該發展項目未入賬已訂約銷售達港幣3.11億元。



畢架·金峰山位於山腰，擁有令人屏息且豐富多樣的景觀。



剩餘住宅單位及
獨立屋數目

11 + 4
(總數 62+4)



剩餘可售樓面面積
25,000 平方呎



剩餘開發總值

港幣 5.64 億元⁽¹⁾
(總值港幣 18 億元)



竣工年度
2022 財年



附註:

(1) 截至2025年9月30日，該發展項目未入賬已訂約銷售達港幣4,200萬元。

來自合營公司的收入貢獻 – 香港 柏蔚森



該開發項目是香港政府重建計畫的核心，為居民提供升級的基礎設施。項目位置享有寧靜的海景，是遠離城市喧囂的休息和放鬆場所。



剩餘住宅單位數目

1,142

(總數 1,305)



剩餘應佔可售樓面面積

223,000 平方呎



剩餘應佔開發總值

港幣 46 億元⁽²⁾⁽³⁾

(總值應佔港幣 52 億元)



竣工年度

2026 財年



附註:

(1) 集團持有該發展項目之 50% 權益。

(2) 已於 2025 年 9 月開展交付程序。

(3) 截至 2025 年 9 月 30 日止，該發展項目未入賬已訂約銷售達港幣 18.83 億元。

來自合營公司的收入貢獻 – 布里斯本 Queen's Wharf Residences (第四座)



在布里斯本政府的支持下，Queen's Wharf Residences 是澳洲一個千載難逢的活化項目。該項目佔了核心商業區面積的10%，並提供了廣泛的旅遊，教育，商業和零售活動。



剩餘住宅單位數目

3

(總數 667)



剩餘應佔可售樓面面積

1,000 平方呎



剩餘應佔開發總值

港幣 8百萬元

(總值應佔港幣15億元)



竣工年度
2025 財年



附註:

- (1) 集團持有該發展項目之 50% 權益。
- (2) 已於2025年3月開展交付程序。

近期推出 – 墨爾本 640 Bourke Street



	位於墨爾本中心商業區網格內，是我們重建墨爾本西部中心商業區的下一階段。外牆以墨爾本城市塔樓的豐富織錦為基礎，同樣參考了現代主義，並採用了源自傳統的色調。
	住宅單位數目 606
	預計可售樓面面積 519,000 平方呎



附註:

(1) 截至2025年3月31日止，該發展項目預售達港幣12.35億元。

2. 營運回顧 酒店營運及管理



業績亮點



總收入：

↑ 按年增長 9.5% ，由港幣9.77億增至港幣10.7億



入住率：

↑ 帝盛集團： 按年上升0.2 個百分點，由72.7%升至72.9%
Palasino Group：按年上升0.4 個百分點，由58.4%升至58.8%



平均房價：

↑ 帝盛集團： 按年上升5.2% ，由港幣745元升至港幣784元
Palasino Group：按年上升1.3% ，由港幣 713 元升至港幣722元



平均客房收益：

↑ 帝盛集團： 按年上升5.5% ，由港幣542元升至港幣572元
Palasino Group：按年上升1.9% ，由港幣420元升至港幣428元

酒店收入分析

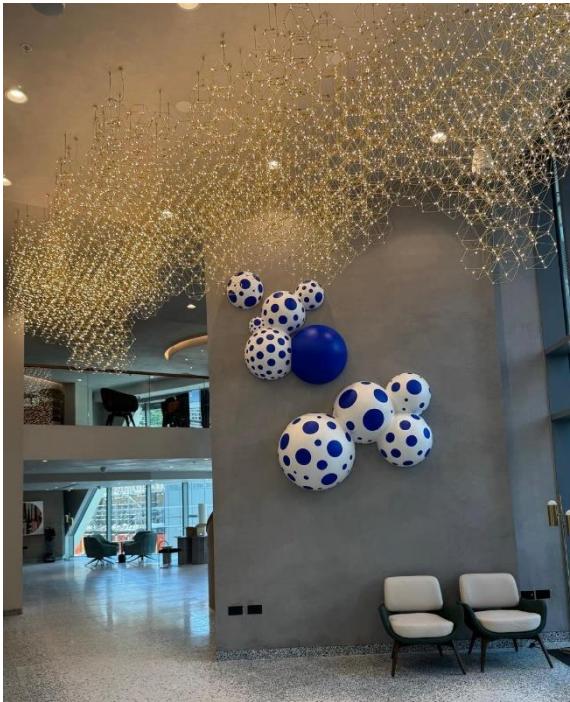
帝盛酒店集團	2026財年上半年	2025財年上半年	按年變動
香港			
入住率	83.4%	80.8%	+2.6百分點
平均房價 (港幣)	685	645	6.2%
平均客房收益 (港幣)	571	521	9.6%
馬來西亞			
入住率	63.1%	62.9%	+0.2百分點
平均房價 (馬幣)	234	224	4.5%
平均客房收益 (馬幣)	148	141	5.0%
中國內地			
入住率	55.4%	64.9%	-9.5百分點
平均房價 (人民幣)	355	354	0.3%
平均客房收益 (人民幣)	197	230	-14.3%
新加坡⁽¹⁾			
入住率	83.5%	84.7%	-1.2百分點
平均房價 (新加坡元)	195	198	-1.5%
平均客房收益 (新加坡元)	163	168	-3.0%
英國			
入住率	79.4%	86.1%	-6.7百分點
平均房價 (英鎊)	135	130	3.8%
平均客房收益 (英鎊)	107	112	-4.5%
澳洲⁽²⁾			
入住率	68.8%	62.9%	+5.9百分點
平均房價 (澳元)	368	351	4.8%
平均客房收益 (澳元)	253	221	14.5%
帝盛酒店集團合計⁽³⁾	2026財年上半年	2025財年上半年	按年變動
入住率	72.9%	72.7%	+0.2百分點
平均房價 (港元)	784	745	5.2%
平均客房收益 (港元)	572	542	5.5%
收益 (港幣百萬元)	983	891	10.3%
Palasino 酒店集團合計	2026財年上半年	2025財年上半年	按年變動
入住率	58.8%	58.4%	+0.4ppcts
平均房價 (港幣)	722	713	1.3%
平均客房收益 (港幣)	428	420	1.9%
收益 (港幣百萬元)	87	86	1.2%
酒店業務總收益 (港幣百萬元)	1,070	977	9.5%

附錄：

- (1) 不包括以權益法入賬之 Dao by Dorsett AMTD Singapore 及新加坡樟宜帝盛酒店。
- (2) 不包括以權益法入賬之黃金海岸帝盛酒店及 The Star Grand。
- (3) 不包括 Palasino 集團，但包括珀斯麗思卡爾頓酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店。

酒店組合更新

新酒店開業: 英國倫敦 Canary Wharf 帝盛酒店



- 於 2025 年 9 月試業
- 擁有237 間客房及套房
- 位於全球領先的金融區之一
- 前往倫敦其他地區、西區及機場交通便捷

新酒店開業 / 新品牌：中國上海學嶼酒店



- 集團首間位於中國內地提供有限度服務的酒店
- 於 2025 年 9 月開業
- 擁有115 間客房和24小時營業的書吧
- 毗鄰上海大學，鄰近上海地鐵 7 號線



新酒店開業: Dao by Dorsett 北倫敦酒店 (英國)



- 擁有68 個服務式公寓單位
- 屬於歷史悠久的市政廳建築群的一部份

管理合約 (輕資產)

新加坡樟宜帝盛酒店



- 於2024年9月重新定位品牌並推出
- 擁有313間客房
- 持續進行漸進式翻新工程，作為資產增值的一部分

大阪堺市帝盛麗都大酒店



- 於2025年3月開業
- 帝盛在日本首間特許經營酒店
- 擁有321間客房及套房
- 受益於鄰近2025年大阪世界博覽會

管理合約 (輕資產)

斐濟帝盛酒店



新加坡南洋理工大學行政中心



Dao by Dorsett Puteri
Cove (馬來西亞)



- 將於 2027 財政年度上半年開業
- 擁有216 間客房及套房
- 配備會議設施的度假村

- 將於 2027 財政年度上半年開業
- 擁有170 間客房及套房
- 配備會議室

- 將於 2026 財政年度下半年開業
- 擁有150 間客房及套房

籌建中的酒店

珀斯帝盛酒店 (澳洲)



布里斯本帝盛酒店 (澳洲)



- 將於 2027 財政年度上半年至下半年開業
- 擁有264 間客房及套房

- 擁有372 間客房及套房

發展中酒店預期帶來增長勢頭

於2025年9月30日

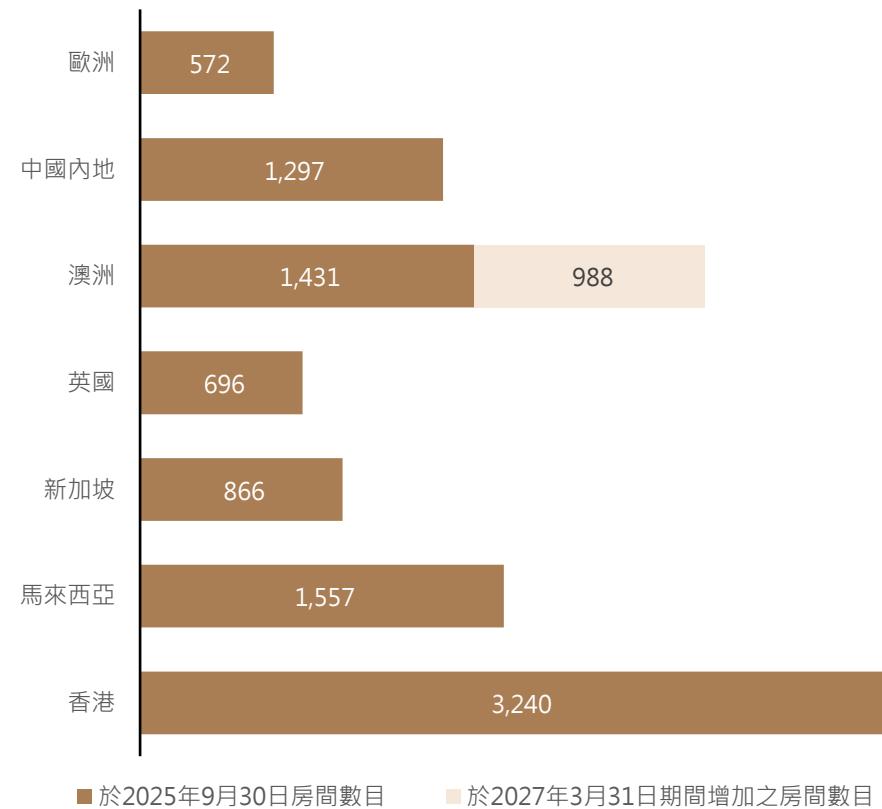
9,659

房間數目

於2027年3月31日

10,647

房間數目



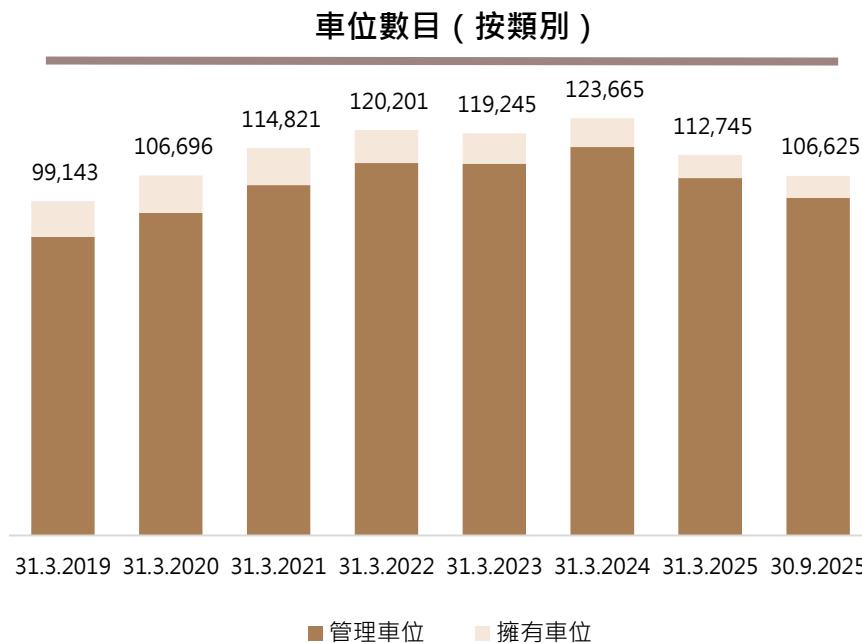
2. 營運回顧 停車場業務



在成本日益增加的情況下 持續優化停車場組合



- 收入按年減少9.7%至約港幣3.43億元
- 經調整毛利率減至 20.1%，主要由於物業持有成本增加
- 繼續淘汰表現欠佳的停車場，出售成熟停車場，以釋放資本，用於未來投資和減少債務
- 於2025年10月，訂立協議出售位於澳洲悉尼一個停車場，總代價為約370萬澳元



	2025年9月30日		2025年3月31日	
	停車場數目	停車位數目	停車場數目	停車位數目
澳洲				
擁有並管理	15	2,729	15	2,930
管理	233	77,400	291	83,386
合營擁有 ⁽¹⁾	1	383	1	383
紐西蘭				
管理	29	12,515	29	12,446
英國				
管理	11	3,117	9	3,109
馬來西亞				
擁有並管理	2	2,236	2	2,236
管理	17	7,038	18	7,048
匈牙利				
擁有並管理	5	1,207	5	1,207
總計	313	106,625	370	112,745
擁有並管理總計	22	6,172	22	6,373
管理總計	290	100,070	347	105,989
合營擁有總計⁽¹⁾	1	383	1	383

附註：

(1) 持有25%之權益

2. 營運回顧 博彩業務

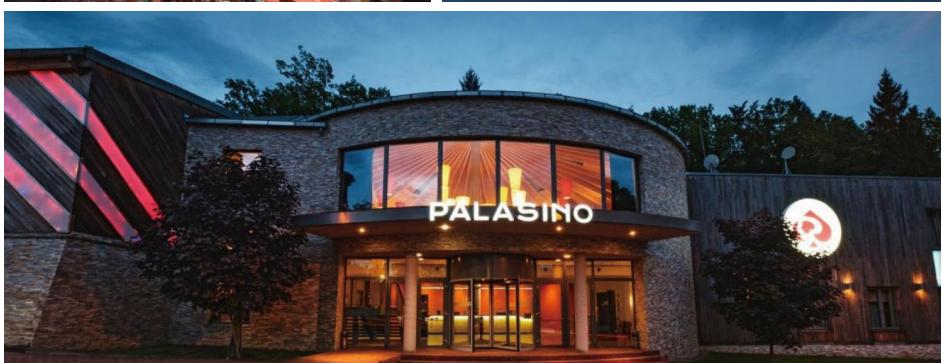


PALASINO Furth im Wald, 捷克共和國

Palasino –貢獻穩定的收益

業務穩定增長

- 收益達到港幣2.18億元，按年增11.4%
- 經調整毛利率上升至42.4%，主要受惠於奧地利市場推廣活動帶動的訪客量增長
- 截至 2025 年 9 月 30 日，目前持有 Palasino 71.62% 的控股權益。
- 目標於 2026 財年下半年/2027 財年上半年開設新的 Mikulov 賭場



附註：

(1) 每日每台老虎機平均贏額定義為老虎機總贏額除以老虎機期初及期末數目之平均值，之後再除以老虎機之營業日數
(2) 賭檯遊戲贏率定義為賭檯遊戲總贏額除以賭檯遊戲入箱額

QWB項目投資

- 第一期之高端賭場 The Star Brisbane 已於2024年8月29日向公眾開放
- The Star Grand 與博彩設施（含高級博彩室）已經亮相，反應熱烈
- 餘下的餐飲、零售和用餐空間，以及另外兩家酒店將在下一階段分階段開放
- 2025年8月12日，本集團與周大福企業就戰略資產互換事宜，與The Star Entertainment Group Limited簽訂實施協議

QWB項目投資

- 截至2025年9月30日止，遠東發展股權為25%
- QWB項目包括：
 - 3個國際酒店品牌，包括瑰麗、The Star Grand 及帝盛酒店
 - 博彩設施（含高級博彩室）
 - 擁有99年之賭場牌照，以及布里斯本中心區60公里內之25年賭場獨家經營權
 - 設有2,500台老虎機（包括電子附帶遊戲）及賭檯數量無上限
 - 餐飲店及超過 6,000 平方米的零售與餐飲空間
 - 數千個停車位



3. 未來展望



布里斯本 *Queen's Wharf Residences*



審慎的財務管理

- 預期進一步改善資產負債比率及財務槓桿
- 加快房地產開發竣工速度
- 繼續出售非核心資產
- 考慮適時釋放酒店重估盈餘



來自物業發展和經常性收入業務的可見現金流

- **物業發展：**
 - 港幣93億元的預售及合約銷售額為未來數年的現金流提供可見性
- **酒店：**
 - 隨著新酒店業務的穩定，經常性現金流有望增長
 - 12個月內將有4間新酒店開幕
- **停車場：**
 - 持續淘汰表現不佳或成熟的停車場資產
 - 取得管理合約，邁向輕資產模式並降低槓桿比率
- **博彩業務：**
 - 開設新的 Mikulov 賭場
 - 重組QWB 項目的投資，提供推動改善營運表現的機會



謝謝

問答環節

如需更多信息請聯繫：

投資者關係部：ir@fecil.com.hk

或訪問公司網站：www.fecil.com.hk

遠東發展微信公眾號



5. 附錄



曼徹斯特 Red Bank Riverside

蘊含龐大隱藏價值的酒店組合

	城市/國家	簡介	客房數目	市場價值@ 31.3.2025 ⁽¹⁾ (港幣百萬元)	重估盈餘 (港幣百萬元)
營運中酒店					
香港					
1	香港灣仔帝盛酒店	香港	位於灣仔及銅鑼灣之間	454	3,660
2	香港麗悅酒店	香港	位於香港主要商業地區	142	1,040
3	蘭桂坊酒店@九如坊	香港	位於核心商業區，鄰近蘭桂坊和蘇豪區兩大娛樂熱點	162	1,280
4	香港海景絲麗酒店	香港	位於繁華的油麻地中心地帶	268	1,177
5	香港遠東絲麗酒店	香港	距離荃灣地鐵站僅數步之遙	240	789
6	香港旺角帝盛酒店	香港	鄰近旺角購物和餐飲熱點	285	1,350
7	觀塘帝盛酒店	香港	位於九龍東的心臟地帶	361	1,520
8	香港荃灣帝盛酒店	香港	便於前往香港國際機場	546	2,381
9	荃灣絲麗酒店	香港	在人口稠密的葵涌區	409	1,400
10	香港啟德帝盛酒店	香港	毗鄰啟德體育公園的帝盛旗艦酒店	373	2,580
馬來西亞					
11	吉隆坡帝盛酒店	吉隆坡	位於吉隆坡金三角核心地段	322	473
12	梳邦帝盛酒店	梳邦再也	位於梳邦再也的商業中心地帶	478	513
13	納閩帝盛酒店	納閩	納閩唯一的五星級國際連鎖酒店	180	201
14	吉隆坡Maytower絲麗酒店	吉隆坡	位於吉隆坡中心地帶	177	147
15	柔佛新山絲麗酒店	新山	位於馬來西亞及新加坡的連接邊界	248	100
16	J Hotel by Dorsett	吉隆坡	位於吉隆坡中心地帶充滿藝術感的精品酒店	152	96
中國					
17	武漢帝盛酒店	武漢	位於武漢市中心	133	1,585
18	上海帝盛酒店	上海	位於浦東新區中心地帶	264	1,044
19	上海學嶺酒店	上海	位於寶山錦秋路核心地段，坐落於活力四射的住宅樞紐之中	115	100
20	成都帝盛酒店	成都	位於成都歷史悠久的驥馬市中心	556	1,665
21	廬山東林莊	廬山	位於江西廬山山麓溫泉鎮	229	115
新加坡					
22	新加坡帝盛酒店	新加坡	位於歷史悠久的唐人街，鄰近商業區	285	1,736
23	Dao by Dorsett AMTD Singapore (49% 權益)	新加坡	位於新加坡的核心商業區	268	N/A
24	新加坡樟宜帝盛酒店 (10% 權益)	新加坡	鄰近新加坡樟宜機場	313	N/A
英國					
25	Dorsett Shepherds Bush	倫敦	位於西倫敦充滿活力的Shepherds Bush中心地帶	317	939
26	Dao by Dorsett West London	倫敦	Dorsett Shepherds Bush酒店式公寓的擴建部分	74	343
27	Dorsett Canary Wharf London	倫敦	位於倫敦最充滿活力及繁華的中心地帶	237	732
28	Dao by Dorsett North London	倫敦	位於倫敦北部核心地帶Hornsey市政廳的精品酒店	68	N/A
澳洲					
29	珀斯麗思卡爾頓酒店	珀斯	位於Elizabeth Quay，一個把珀斯市與天鵝河連接起來的標誌性海濱發展項目	205	950
30	Dorsett Gold Coast (33% 權益)	黃金海岸	毗鄰The Star Gold Coast Resort的帝盛酒店	313	N/A
31	墨爾本麗思卡爾頓酒店	墨爾本	位於West Side Place (第1座) 最頂端的18層的麗思卡爾頓酒店	257	1,291
32	墨爾本帝盛酒店	墨爾本	位於West Side Place (第3座) 內的帝盛酒店	316	511
33	The Star Grand (25% 權益)	布里斯本	布里斯本的世界級飯店	340	N/A
歐洲					
34	Hotel Columbus	德國	四星級酒店，位於德國Seligenstadt	117	40
35	Hotel Freizeit Auefeld	德國	四星級酒店，位於德國Hann Münden	93	25
36	Hotel Kranichhöhe	德國	四星級酒店，位於德國Much	107	45
37	Hotel Donauwelle	奧地利	四星級酒店，位於奧地利Linz	176	44
38	Hotel Savannah	捷克	四星級酒店，位於捷克-奧地利邊境	79	112
小計 (營運中酒店)					
			9,659	29,983	18,350
發展中酒店					
39	珀斯帝盛酒店	珀斯	位於珀斯娛樂區的四星級酒店，毗鄰珀斯競技場娛樂中心	264	264
40	The Star Residences - Epsilon (33% 權益)	黃金海岸	位於Epsilon內的五星級豪華酒店	202	202
41	布里斯本帝盛酒店 (25% 權益)	布里斯本	布里斯本的世界級酒店	372	372
42	布里斯本瑰麗酒店 (25% 權益)	布里斯本	布里斯本的世界級酒店	150	150
小計 (發展中酒店)					
			988	-	-
截至2025年9月30日總計 (營運中酒店及發展中酒店)					
			10,647	29,983	18,350

(1) 基於2025年3月31日進行之獨立估值，除了(i)於2025年3月31日方計及之廬山東林假日酒店、上海學嶺及Dorsett Canary Wharf London之獨立估值；及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於2025年9月30日重新分類為投資物業。

主要投資物業

現有投資物業	總建築面積	發展中投資物業	總建築面積
	(平方呎)		(平方呎)
香港中環遠東發展大廈	3,000	布里斯本Queen's Wharf Brisbane ⁽¹⁾	96,400
香港彌敦道遠東發展大廈	38,700	上海寶山區長租公寓	785,900
香港荃灣遠東中心	37,300	墨爾本640 Bourke Street	4,600
香港荃灣花園	41,100	香港西營盤 ⁽²⁾	2,800
香港珀玥	5,600	總計	889,700
啟德帝盛酒店	16,400		
墨爾本Upper West Side	29,600		
墨爾本West Side Place	77,000		
珀斯Perth Hub	7,300		
上海錦秋新天地購物中心	202,200		
上海錦秋路699弄十七區113號	59,200		
上海錦秋文化館	33,500		
上海帝盛酒店	19,200		
上海寶山區長租公寓	573,700	附註：	
武漢帝盛酒店	504,700	(1) 集團持有該項目住宅部分之50%權益以及綜合度假村部分之25% 權益。	
新加坡帝盛酒店	6,900	(2) 總建築面積為估計數字，須經市建局批准。	
倫敦Consort Place	3,600		
倫敦Hornsey Town Hall	84,000		
總計	1,743,000		



外匯變動的影響

- 外匯變動影響資產負債表狀況
- 假設匯率保持不變，資產淨值於2025年9月30日減少約港幣5.72億元；而2026財年上半年之股東應佔虧損將增加港幣920萬元

匯率	於2025年9月30日	於2025年3月31日	%變動	平均匯率	2026財年上半年	2025財年上半年	%變動
港幣兌澳元	5.11	4.87	4.9%	港幣兌澳元	4.99	5.22	-4.4%
港幣兌人民幣	1.09	1.07	1.9%	港幣兌人民幣	1.08	1.10	-1.8%
港幣兌馬幣	1.84	1.75	5.1%	港幣兌馬幣	1.80	1.77	1.7%
港幣兌英鎊	10.43	10.05	3.8%	港幣兌英鎊	10.24	10.11	1.3%
港幣兌捷克克朗	0.38	0.34	11.8%	港幣兌捷克克朗	0.36	0.34	5.9%
港幣兌新加坡元	6.03	5.79	4.1%	港幣兌新加坡元	5.91	5.93	-0.3%

來源：香港銀行協會和OANDA

重要的可持續發展舉措



- 根據**氣候相關財務披露**的要求，進行最新的氣候相關風險和機遇評估
- 使用人工智能平台將資料收集流程數位化
- 英國帝盛酒店榮獲 EarthCheck 銅標準獎



- 更新我們的重要性評估，並優先處理 2025 年的 ESG 議題
- 以其中香港一間酒店作抵押，取得新一筆港幣 5.4 億元的可持續表現掛鈎貸款
- 旗艦酒店香港啟德帝盛酒店開幕，該酒店獲**綠建環評 BEAM Plus 金獎**



- 擴充健康設施、房內健身選項、葡萄酒时光等社交參與計畫，以及迎賓飲料等貼心服務，都反映出集團對舒適、連繫與卓越服務的承諾
- 透過科技**提升賓客體驗**，推出 24 小時賓客服務機器人 Jasper，讓帝盛酒店的入住程序完全無紙化、非接觸式



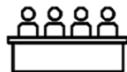
- **成立帝盛獎學金協會**
- 與香港職業訓練局簽訂加強職業教育的諒解備錄
- 參與「Sports for Millions 體育百萬人」活動，並捐出港幣 200,000 元支持 19 個社會福利會員機構
- 舉辦首屆英國龍舟節並為「Life Chances Campaign 改變人生活動」籌得超過 7,000 英鎊的善款



- 集團英國分部為大學生提供兼職工作實習機會，培養年輕人才
- 第二次舉辦「帝盛環保週」，以「正念生活、正念消費」為主題，**成功地將 1,480 公斤的廢棄物從垃圾堆填區中轉移出來**
- 舉行香港啟德帝盛酒店招聘日，透過社區合作夥伴關係提升本地人才的能力

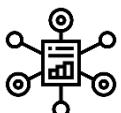
加強ESG，創造長期價值

加強治理以進步ESG績效



於ESG督導委員會內成立關鍵的內部委員會成員小組

為集團制定戰略性ESG方向



以集團四大要點制定可
持續發展策略



制定集團層面的可
持續發展策略



根據不同業務部門之意
見制定KPI用於審慎監察
未來數年之進展

應對氣候變化的行動



識別和優先考慮關鍵的氣
候風險和機遇



探索適合之減排政策並走向淨零
排放之道路

探索可持續金融



基於可持續金融框架探索綠色金
融機遇

國際可持續評級認可

S&P Global
Ratings

可持續發展框架獲得標準普爾
全球評級一致評價

2026財年上半年

2025年第十一屆香港投資者關係大獎

- 最佳 ESG (環境)
- 最佳投資者會議
- 最佳年報

《亞洲金融》2025年度亞洲最佳公司評選

- 香港最佳小型企業 (金獎)



2025財年

中國融資2023 中國融資大獎

- 最佳品牌價值獎

東周刊傑出企業策略大獎2024

- 傑出企業策略大獎

環境社會及企業管治基準學會環境、社會、企業管治成就大獎 2023/2024

- 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

亞洲公司治理2024年第十四屆亞洲卓越大獎

- 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

