



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

免责声明

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document and the information contained herein are not an offer of the Securities for sale in the United States and are not for publication or distribution to persons in the United States.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.

目录

1. 2026财政年度中期业绩回顾
2. 营运回顾
3. 未来展望
4. 附录

1. 2026财政年度 中期业绩回顾



2026财年中期业绩重点

多元化业务板块在挑战中创造价值

- 经调整收益⁽¹⁾⁽²⁾达到约港币49亿元，经调整现金溢利⁽¹⁾⁽³⁾达到约港币2.03亿元
- **物业发展**：经调整收益⁽¹⁾⁽²⁾ 达到约港币32亿元
 - 受益于曼彻斯特 Victoria Riverside (B座、C座及Bromley Street) 的项目结算以及出售墨尔本West Side Place 和伦敦Aspen at Consort Place 的现有存货
 - 物业发展之经调整收益主要来自合营公司项目，包括香港柏蔚森、马来西亚Dorsett Place Waterfront Subang 以及布里斯本Queen's Wharf Residences (第四座)
 - 墨尔本640 Bourke Street 于2025年3月正式推出，市场反映热烈
 - 累计应占预售及未入账已订约销售达港币93亿元
- **酒店**：收益由2025财年上半年港币9.77亿元，按年增长9.6%至约港币10.70亿元
 - 主要贡献来自新开业的香港启德帝盛酒店，以及马来西亚与澳洲酒店的稳健表现
 - 伦敦Dorsett Canary Wharf London及上海学屿酒店于2025年9月试业
- **停车场**：收益由2025财年上半年港币3.8亿元，按年下降9.7%至约港币3.43亿元
- **博彩**：收益由2025财年上半年港币1.96亿元，按年上升11.4%至约港币2.18亿元

盈利能力受到各项减值亏损影响

- 股东应占亏损净额约为港币9.88亿元，受以下因素影响：
 - 待售物业减值亏损约港币1.93亿元
 - 收购物业、厂房及设备按金之已确认减值亏损约为港币8,800万元
 - 分占一间合营公司及一间联营公司确认之减值亏损约港币6.4亿元

附注：

(1) 指非公认会计准则财务计量，其于2026财年中期报告「非公认会计准则财务计量」一节界定及与最接近之可资比较公认会计准则计量进行对账。

(2) 经调整收益反映合营公司物业发展项目应占收益贡献。

(3) 经调整现金溢利以本期间溢利调整期内 (i) 按公平值计入损益之金融资产之公平值变动；(ii) 出售按公平值计入其他全面收益之债务工具之亏损；(iii) 衍生金融工具之公平值变动；(iv) 拨响应收一间合营公司款项之减值亏损；(v) 投资物业之公平值变动（除税后）；(vi) 应收贸易账款于预期信贷亏损模式下之已确认减值亏损（拨回）；(vii) 按公平值计入其他全面收益之债务工具于预期信贷亏损模式下之已确认减值亏损；(viii) 收购物业、厂房及设备按金之已确认减值亏损约；(ix) 待售物业减值亏损；(x) 分占一间合营公司确认之减值亏损；(xi) 分占一间联营公司确认之减值亏损；及(xii) 折旧及减值。

2026财年中中期业绩重点 (续)



负债净额减少，经调整净资产负债比率⁽¹⁾有所改善

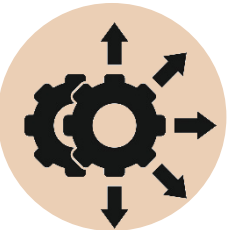
- 使用出售非核心资产和若干项目结算所产生的现金流偿还建筑贷款及无抵押贷款
- 经调整净资产负债比率⁽¹⁾由2025年3月31日的67.6%下降至2025年9月30日的64.9%

港币百万元	于2025年9月30日	于2025年3月31日	%变化
银行贷款及票据	23,945	25,371	-5.6%
负债净额	20,247	21,493	-5.8%
经调整净资产负债比率 (负债净额与经调整权益总额比例) ⁽¹⁾	64.9%	67.6%	-2.7百分点



持续释放价值

- 2026财年上半年内变现合共港币10亿元的非核心资产及业务
 - 于2025年5月完成出售集团于香港按揭组合之权益
 - 于2025年7月完成出售集团在BC Invest 之权益
- 于2025年11月订立不具约束力协议，以出售珀斯丽思卡尔顿酒店之若干权益
- 于2025年10月订立协议，出售位于澳洲悉尼一个停车场
- 考虑适时释放酒店重估盈余约港币184亿元



重组位于昆士兰的投资，包括QWB项目

- 已签订实施协议，增加本集团在 QWB 项目的份额至50%
- 以黄金海岸的少数股权换取 QWB项目、布里斯本之若干酒店及停车场资产的较大股权

附注:

(1) 指非公认会计准则财务计量，其于2026财年中中期报告「非公认会计准则财务计量」一节界定及与最接近之可资比较公认会计准则计量进行对账。

盈利受各项减值亏损影响

港币百万元	2026财年上半年	2025财年上半年	% 变化
收益	3,756	5,172	-27.4%
经调整毛利 ⁽¹⁾⁽²⁾	4,940	5,248	-5.9%
经调整毛利 (扣除折旧及减值前) ⁽¹⁾	1,307	1,615	-19.1%
经调整毛利率 (扣除折旧及减值前) ⁽¹⁾	34.8%	31.2%	+3.6百分点
股东应占亏损	(988)	(770)	28.4%
经调整现金溢利 ⁽¹⁾⁽³⁾	203	33	509.8%
融资成本	(373)	(497)	-24.9%
非营运费用因素：			
• 待售物业减值亏损	(193)	N/A	N/A
• 收购物业、厂房及设备按金之已确认减值亏损	(88)	N/A	N/A
• 分占一间合营公司及一间联营公司确认之减值亏损	(640)	N/A	N/A
每股股息 (港仙)	NIL	1.0	N/A

附注：

(1) 指非公认会计准则财务计量，其于2026财年中中期报告「非公认会计准则财务计量」一节界定及与最接近之可资比较公认会计准则计量进行对账。

(2) 经调整收益反映合营公司物业发展项目应占收益贡献。

(3) 经调整现金溢利以本期间溢利调整期内 (i) 按公允价值计入损益之金融资产之公允价值变动；(ii) 出售按公允价值计入其他全面收益之债务工具之亏损；(iii) 衍生金融工具之公允价值变动；(iv) 拨响应收一间合营公司款项之减值亏损；(v) 投资物业之公允价值变动 (除税后)；(vi) 应收贸易账款于预期信贷亏损模式下之已确认减值亏损 (拨回)；(vii) 按公允价值计入其他全面收益之债务工具于预期信贷亏损模式下之已确认减值亏损；(viii) 收购物业、厂房及设备按金之已确认减值亏损约；(ix) 待售物业减值亏损；(x) 分占一间合营公司确认之减值亏损；(xi) 分占一间联营公司确认之减值亏损；及(xii) 折旧及减值。

毛利率保持稳定

- 整体毛利率由 31.2%上升至 34.8%
- 澳洲及英国物业销售录得较高毛利率
- 部分抵销了因酒店业务与停车场业务毛利率下降所带来的影响

2026财年上半年						2025财年上半年				
	收益	毛利 (扣除折旧及减值后)		毛利 (扣除折旧及减值前)		收益	毛利 (扣除折旧及减值后)		毛利 (扣除折旧及减值前)	
	港币 百万元	港币 百万元	毛利率	港币 百万元	毛利率	港币 百万元	港币 百万元	毛利率	港币 百万元	毛利率
物业发展	2,042	447	21.9%	640	31.3%	3,519	943	26.8%	943	26.8%
酒店业务及管理	1,070	269	25.1%	449 ⁽¹⁾	41.9%	977	258	26.4%	424 ⁽¹⁾	43.5%
停车场业务及 设施管理	343	61	17.8%	69 ⁽¹⁾	20.1%	380	82	21.6%	93 ⁽¹⁾	24.5%
博彩业务	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%
总计	3,756	919	24.5%	1,307	34.8%	5,172	1,434	27.7%	1,615	31.2%

附注：
(1) 不包括香港财务报告准则第16号下租赁物业之折旧。

管理资产负债表

- 负债净额减少港币12亿元，而减值则影响经调整权益总额⁽⁶⁾
- 经调整净资产负债比率⁽⁶⁾降至64.9%，而未计减值前的备考经调整净资产负债比率⁽⁷⁾为63.0%

港币百万元	于2025年9月30日	于2025年3月31日
一年内到期 ⁽¹⁾	10,727	11,596
一至两年内到期	7,546	5,294
两至五年内到期	4,552	7,368
五年以上到期	1,120	1,113
银行贷款及票据	23,945	25,371
投资证券	1,083	1,135
银行及现金结余 ⁽²⁾	2,615	2,743
流动资金状况	3,698	3,878
负债净额⁽³⁾	20,247	21,493
总权益账面值 ⁽⁴⁾	12,842	13,099
加：酒店重估盈余 ⁽⁵⁾	18,350	18,681
经调整权益总额⁽⁶⁾	31,192	31,780
经调整净资产负债比率⁽⁶⁾ (负债净额与经调整权益总额比例)	64.9%	67.6%
未计减值前的备考经调整净资产负债比率⁽⁷⁾	63.0%	65.8%
净杠杆比率 (负债净额与经调整资产⁽⁶⁾总值比例)	34.1%	35.1%

附注：

- (1) 包括约港币107.27亿元之金额，尽管该笔款项毋须于一年内偿还，惟已列作一年内到期之负债，原因为相关银行及/或金融机构可酌情要求实时还款。
- (2) 指有限制银行存款、金融机构存款以及银行结余及现金之总额。
- (3) 指银行贷款、票据及债券总额减投资证券、银行及现金结余。
- (4) 包括2019年永续资本票据。
- (5) 基于2025年3月31日进行之独立估值，除了(i)于2025年3月31日方计及之庐山东林假日酒店、上海学屿及Dorsett Canary Wharf London之独立估值；及(ii) 武汉帝盛酒店之调整，其中若干部分于2025年9月30日重新分类为投资物业。
- (6) 指非公认会计准则财务计量，其于2026财年中期报告「非公认会计准则财务计量」一节界定及与最接近之可资比较公认会计准则计量进行对账。
- (7) 不包括待售物业减值亏损、收购物业、厂房及设备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的影响。

短期债务分析和流动资金状况管理

- 短期银行贷款有改善，较2025年3月31日之约港币116亿元减少7.5%至约港币107亿元

一年内到期 之银行贷款、票据及债券	状况	于2025年9月30日 港币百万元	于2025年3月31日 港币百万元
集团、酒店及停车场贷款	有抵押贷款，并将偿还或将再融资并展期	5,819	4,406
发展项目贷款	大多以预售收入作为保障，将在交付时偿还	780	2,326
其他集团贷款	将展期或再融资	2,703	2,504
其他根据还款计划表偿还之贷款	将偿还	639	449
按需偿还条款之负债	由于按需偿还条款之原因，将长期负债归类为短期负债	786	1,911
总额		10,727	11,596

降低债务水平及改善杠杆比率的策略性措施



加速完成物業發展項目

- 加快完成多个主要发展项目，包括曼彻斯特Victoria Riverside
- Victoria Riverside（B座、C座及Bromley Street）已基本竣工，并已全数偿还建筑贷款。随着Victoria Riverside（A座）竣工，预期将产生更多现金流，负债比率及流动性将进一步改善



积极变现存货

- 继续透过出售现有存货持续推动现金流，包括香港毕架·金峰、伦敦Aspen at Consort Place及墨尔本West Side Place
- 加强销售力度，将估值约为港币100亿元的现有存货（截至2025年9月30日）变现，其中未入账已订约销售达约港币27亿元



出售非核心资产及非核心业务

- 2025年5月，以代价约港币4.85亿元完成出售集团于香港按揭组合之权益
- 2025年7月，以代价约1.06亿港元完成出售集团在BC Invest之权益
- 订立协议出售位于澳洲悉尼一个停车场，总代价为约370万澳元
- 于2025年11月签订不具约束力协议，以出售珀斯丽思卡尔顿酒店之特定权益，并已收取首期款项2,000万澳元



充分提升酒店组合，力求可持续发展

- 香港启德帝盛酒店于2024年9月开业，在营运初期阶段已贡献现金流，预期未来将受惠于启德体育馆的客流量
- 伦敦Dorsett Canary Wharf London于2025年9月试业，凭藉其优越地理位置，成功吸引多元客群

充足的流动资金

- 现有可动用流动资金约为港币58亿元（ 现金及未提取融资 ），超过资本支出约港币10亿元
- 累计应占预售及未入账已订约销售约港币93亿元，为未来现金流提供清晰的远景
- 可运用未用作抵押的酒店物业进一步提高流动性

流动资本		港币百万元
流动资金		3,698
未提取银行融资 – 库存		1,237
未提取银行融资 – 一般企业用途		775
未提取银行融资 – 建筑发展		129
总流动资金（ 不包含预售额 ）		5,839
于2025年9月30日之资产市场价值		港币百万元
5间未用作抵押的酒店物业		1,292
资金用途		港币百万元
酒店物业发展		117
合营公司及联营公司酒店物业发展		502
投资物业		399
其他资本用途		22
总额		1,040

2. 营运回顾

物业发展



曼彻斯特 Red Bank Riverside

已订约预售提供良好现金流预期

- 可出售之项目及存货超过港币618亿元
- 累计应占预售及未入账已订约销售达港币93亿元

截至2025年9月30日		地点	累计预售额	预期应占可售楼面面积 ⁽¹⁾	预期应占发展总值 ⁽²⁾	预期竣工年度	累计预售额
预售项目			(港币百万元)	(平方呎)	(港币百万元)		占开发总值之百分比
1	The Star Residences - Epsilon (第二座) ^(A)	黄金海岸	530	109,000	543	2027财年	98%
2	Queen's Wharf Residences (第五座) ^(B)	布里斯本	2,146	350,000	2,815	2029财年	76%
3	640 Bourke Street	墨尔本	1,235	519,000	3,954	2029财年	31%
4	Victoria Riverside - Crown View (A座) ⁽⁷⁾	曼彻斯特	1,033	207,000	1,045	2027财年	99%
5	Red Bank Riverside - Falcon ⁽⁷⁾	曼彻斯特	554	131,000	708	2028财年	78%
6	Red Bank Riverside - Kingfisher ⁽⁷⁾	曼彻斯特	755	230,000	1,271	2028财年	59%
7	Collyhurst Village ⁽⁷⁾	曼彻斯特	287	138,000	413	2026财年-2027财年	70%
8	Collyhurst (社会/可负担房屋) ⁽⁷⁾	曼彻斯特	-	53,000	183	2026财年-2027财年	0%
小计 (预售项目)			6,540	1,737,000	10,932		60%
其他发展中项目		地点	预期预售年度	预期应占可售楼面面积 ⁽¹⁾	预期应占发展总值 ⁽²⁾	预期竣工年度	
				(平方呎)	(港币百万元)		
9	The Star Residences (第三至五座) ^(A)	黄金海岸	规划中	374,000	1,859	规划中	
10	Queen's Wharf Residences (第六座) ^(B)	布里斯本	规划中	169,000	1,225	2029财年	
11	MeadowSide (第四期)	曼彻斯特	规划中	244,000	1,274	规划中	
12	Northern Gateway - Network Rail ⁽⁷⁾	曼彻斯特	规划中	1,532,000	8,613	规划中	
13	Northern Gateway - 其他 ⁽⁷⁾	曼彻斯特	规划中	967,000	5,438	规划中	
14	Red Bank Riverside - NT02-04 ⁽⁷⁾	曼彻斯特	规划中	721,000	4,054	2028财年-2030财年	
15	Trafford	曼彻斯特	规划中	421,000	2,034	规划中	
16	Trafford (社会/可负担房屋)	曼彻斯特	规划中	147,000	522	规划中	
17	Ensign House	伦敦	规划中	296,000	3,546	规划中	
18	Ensign House (社会/可负担房屋)	伦敦	规划中	108,000	431	规划中	
19	Dorsett Place Waterfront Subang ^(B) - C座	梳邦再也	规划中	167,000	275	规划中	
20	屯门蓝地	香港	规划中	383,000	6,320	规划中	
21	西贡蚝涌 ⁽⁵⁾	香港	2027财年	19,000	472	2027财年	
22	西贡盛 ⁽⁶⁾	香港	2027财年	75,000	1,717	2028财年	
23	油柑头	香港	规划中	235,000	3,050	规划中	
小计 (其他发展中项目)				5,858,000	40,830		
总计(预售及发展中项目)				7,595,000	51,762		
可供出售已竣工项目		地点	已订约销售	应占可售楼面面积 ⁽¹⁾	预期应占发展总值 ⁽²⁾		
			(港币百万元)	(平方呎)	(港币百万元)		
1	West Side Place (第一座及第二座)	墨尔本	191	76,000	374		
2	West Side Place (第三座及第四座)	墨尔本	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) ^(B)	布里斯本	-	1,000	8		
6	Hornsey Town Hall	伦敦	-	11,000	97		
7	Aspen at Consort Place	伦敦	163	157,000	2,037		
8	Victoria Riverside - Park View (C座)	曼彻斯特	131	34,000	157		
9	Victoria Riverside - Bromley Street	曼彻斯特	62	31,000	140		
10	Dorsett Place Waterfront Subang ^(B) - A座	梳邦再也	51	38,000	131		
11	Dorsett Place Waterfront Subang ^(B) - B座	梳邦再也	43	77,000	178		
12	君悦庭(独立洋房)	上海	17	8,000	53		
13	御尚(独立洋房)	上海	-	2,000	14		
14	17A区	上海	-	5,000	27		
15	御江豪庭 (第五座)	广州	1	6,000	18		
16	毕架金峰	香港	42	12,000	271		
17	毕架金峰 (4间独立洋房)	香港	-	13,000	293		
18	尚濠	香港	5	44,000	521		
19	珀蔚	香港	-	17,000	247		
20	柏蔚森 ^(B)	香港	1,883	223,000	4,607		
小计 (可供出售已竣工项目)			2,724	893,000	10,001		
于2025年9月30日总计 (预售、发展中项目及存货)			9,264	8,488,000	61,763		

附注：

- (1) 所示数据指概约可售住宅楼面面积，可能因应发展规划定案而变动。
- (2) 所示金额指本集团预期应占开发总值，可能因市况而变动。
- (3) 该发展项目之总可售楼面面积约为1,544,000平方呎。本集团于该发展项目拥有50%权益。
- (4) 集团持有该些发展项目之33.3%权益。
- (5) 该发展项目之总可售楼面面积约为58,000平方呎。本集团于该发展项目拥有33.3%权益。
- (6) 总可售楼面面积及发展总值为估计数字，须经市建局批准。
- (7) 可售楼面面积及开发总值数据乃按已收购土地及预期将予兴建之单位数目估算。作为Victoria North之主要发展商，本集团预计将进一步收购土地，因而增加此发展项目之可售楼面面积及开发总值。
- (8) 该发展项目之总可售楼面面积约为1,054,000平方呎。本集团于该发展项目拥有50%权益。
- (9) 该发展项目之总可售楼面面积约为508,000平方呎。本集团于该发展项目拥有50%权益。

近期及即将竣工项目 – 曼彻斯特 Victoria Riverside



Victoria Riverside距离曼彻斯特市中心仅一步之遥，拥有 634 间新公寓和连栋别墅。沿着 Dantzic 街，铁路拱门将注入新的活力，为咖啡馆、场馆和酒吧提供专门的开店空间。



住宅单位数目

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



预计开发总值

A座：港币10.45亿元⁽²⁾
B座：港币2.73亿元⁽¹⁾
C座：港币6.02亿元⁽¹⁾
Bromley Street：港币1.77亿元⁽¹⁾



预计总可售楼面面积

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



预计竣工年度

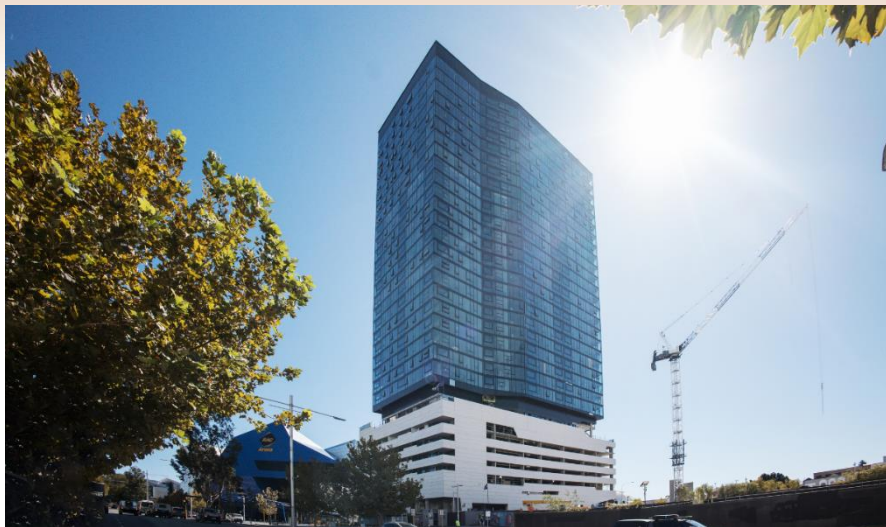
2026 财年 – 2027 财年



附注:

- (1) B座、C座及Bromley Street已于2025年7月开展交付程序。截至2025年9月30日，B座已全数结算，C座及Bromley Street之未入账已订约销售达港币1.93亿元。
(2) A座预期2027年财年竣工；截至2025年9月30日，该发展项目预售达港币10.33亿元。

近期竣工项目 – 珀斯 Perth Hub



在充满活力的目的地打造市中心住宅，将独具一格的生活与娱乐、餐厅、酒吧、咖啡馆、商店、艺术、文化、娱乐、教育和交通联系起来。每间宽敞、光线充足的单位都拥有一流的设施和高规格的装潢。设计现代而周到，品质体现在每个细节。



住宅单位数目

314



总可售楼面面积

226,000 平方尺



总开发总值

港币8.16亿元



竣工年度

2025 财年



附注:

(1) 截至2025年9月30日止，该发展项目之所有单位经已全数竣工及完成交付。

伦敦 Aspen at Consort Place



Aspen at Consort Place位于伦敦金丝雀码头区，是一个综合发展项目。当地交通便利，有地铁、巴士和全新的Crossrail（自2020年起营运），均可轻松抵达伦敦各个黄金地段。



剩余住宅单位数目

189

(总数 502)



剩余总可售楼面面积

157,000 平方尺



社会/可负担房屋

139⁽¹⁾



酒店房间数目

237



剩余开发总值

港币20亿元⁽²⁾

(总值港币45亿元)



预计竣工年度

2026 财年上半年



附注:

(1) 截至2025年9月30日，该发展项目之所有社会/可负担房屋已全数竣工及完成交付。

(2) 截至2025年9月30日，该发展项目未入账已订约销售达约港币1.63亿元。

墨尔本 West Side Place



West Side Place由四栋大楼组成，是毗邻集团现有的Upper West Side项目的重要多用途发展项目。它傲居墨尔本 CBD 网格中，邻近交通联机和主要购物地点。



剩余住宅单位数目

163

(总数 2,896)



剩余可售楼面面积

135,000 平方尺



剩余开发总值

港币6.41亿元

(总值港币100亿元)



竣工年度

2024 财年



附注:

(1) 截至2025年9月30日止，该发展项目未入账已订约销售达港币3.11亿元。

香港 毕架·金峰



毕架·金峰山位于山腰，拥有令人屏息且丰富多样的景观。



剩余住宅单位及
独立屋数目

11 + 4
(总数 62+4)



剩余可售楼面面积

25,000 平方尺



剩余开发总值

港币5.64亿元⁽¹⁾
(总值港币18亿元)



竣工年度

2022 财年



附注:

(1) 截至2025年9月30日，该发展项目未入账已订约销售达港币4,200万元。

来自合营公司的收入贡献 – 香港 柏蔚森



该开发项目是香港政府重建计划的核心，为居民提供升级的基础设施。项目位置享有宁静的海景，是远离城市喧嚣的休息和放松场所。



剩余住宅单位数目

1,142

(总数 1,305)



剩余应占可售楼面面积

223,000 平方尺



剩余应占开发总值

港币46亿元⁽²⁾⁽³⁾

(总值应占港币52亿元)



竣工年度

2026 财年



附注:

(1) 集团持有该发展项目之50%权益。

(2) 已于2025年9月开展交付程序。

(3) 截至2025年9月30日止，该发展项目未入账已订约销售达港币18.83亿元。

来自合营公司的收入贡献 – 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 是澳洲一个千载难逢的活化项目。该项目占了核心商业区面积的10%，并提供了广泛的旅游，教育，商业和零售活动。



剩余住宅单位数目

3

(总数 667)



剩余应占可售楼面面积

1,000 平方尺



剩余应占开发总值

港币 8百万元

(总值应占港币15亿元)



竣工年度

2025 财年



附注:

- (1) 集团持有该发展项目之 50% 权益。
- (2) 已于2025年3月开展交付程序。

近期推出 – 墨尔本 640 Bourke Street



位于墨尔本中心商业区网格内，是我们重建墨尔本西部中心商业区的下一阶段。外墙以墨尔本城市塔楼的丰富织锦为基础，同样参考了现代主义，并采用了源自传统的色调。



住宅单位数目
606



预计可售楼面面积
519,000 平方尺



预计开发总值
港币40亿元⁽¹⁾



预计竣工年度
2029 财年



附注:

(1) 截至2025年3月31日止，该发展项目预售达港币12.35亿元。

2. 营运回顾 酒店营运及管理

业绩亮点



总收入：

↑ 按年增长 9.5% ，由港币9.77亿增至港币10.7亿



入住率：

↑ 帝盛集团： 按年上升0.2 个百分点，由72.7%升至72.9%
Palasino Group：按年上升0.4 个百分点，由58.4%升至58.8%



平均房价：

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



平均客房收益：

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

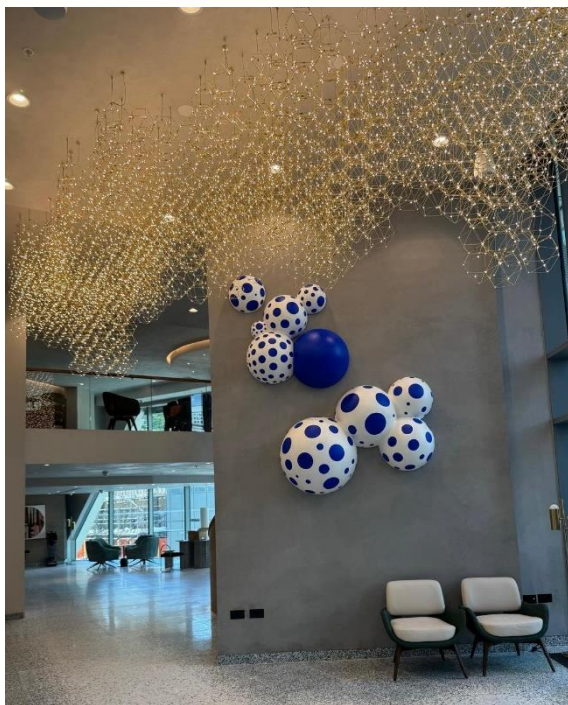
酒店收入分析

帝盛酒店集团	2026财年上半年	2025财年上半年	按年变动
香港			
入住率	83.4%	80.8%	+2.6百分点
平均房价 (港币)	685	645	6.2%
平均客房收益 (港币)	571	521	9.6%
马来西亚			
入住率	63.1%	62.9%	+0.2百分点
平均房价 (马币)	234	224	4.5%
平均客房收益 (马币)	148	141	5.0%
中国内地			
入住率	55.4%	64.9%	-9.5百分点
平均房价 (人民币)	355	354	0.3%
平均客房收益 (人民币)	197	230	-14.3%
新加坡 ⁽¹⁾			
入住率	83.5%	84.7%	-1.2百分点
平均房价 (新加坡元)	195	198	-1.5%
平均客房收益 (新加坡元)	163	168	-3.0%
英国			
入住率	79.4%	86.1%	-6.7百分点
平均房价 (英镑)	135	130	3.8%
平均客房收益 (英镑)	107	112	-4.5%
澳洲 ⁽²⁾			
入住率	68.8%	62.9%	+5.9百分点
平均房价 (澳元)	368	351	4.8%
平均客房收益 (澳元)	253	221	14.5%
帝盛酒店集团合计 ⁽³⁾			
入住率	72.9%	72.7%	+0.2百分点
平均房价 (港元)	784	745	5.2%
平均客房收益 (港元)	572	542	5.5%
收益 (港币百万元)	983	891	10.3%
Palasino 酒店集团合计			
入住率	58.8%	58.4%	+0.4ppts
平均房价 (港币)	722	713	1.3%
平均客房收益 (港币)	428	420	1.9%
收益 (港币百万元)	87	86	1.2%
酒店业务总收益 (港币百万元)	1,070	977	9.5%

- 附录：
- (1) 不包括以权益法入账之Dao by Dorsett AMTD Singapore及新加坡樟宜帝盛酒店。
- (2) 不包括以权益法入账之黄金海岸帝盛酒店及The Star Grand。
- (3) 不包括Palasino集团，但包括珀斯丽思卡尔顿酒店及墨尔本丽思卡尔顿酒店。

酒店組合更新

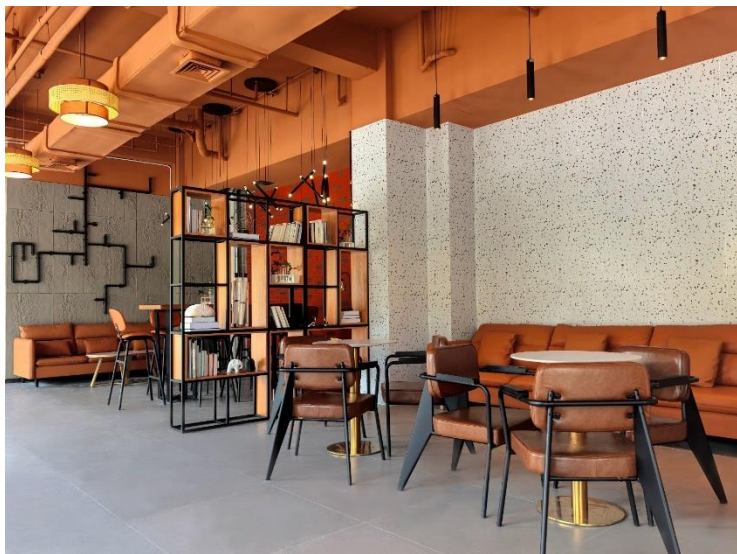
新酒店开业: 英国伦敦 Canary Wharf 帝盛酒店



- 于 2025 年 9 月试业
- 拥有237 间客房及套房
- 位于全球领先的金融区之一
- 前往伦敦其他地区、西区及机场交通便捷



新酒店开业 / 新品牌：中国上海学屿酒店



- 集团首间位于中国内地提供有限度服务的酒店
- 于 2025 年 9 月开业
- 拥有115 间客房和24小时营业的书吧
- 毗邻上海大学，邻近上海地铁 7 号线

新酒店开业: Dao by Dorsett 北伦敦酒店 (英国)



- 拥有68 个服务式公寓单位
- 属于历史悠久的市政厅建筑群的一部份

管理合约 (轻资产)

新加坡樟宜帝盛酒店



- 于2024年9月重新定位品牌并推出
- 拥有313间客房
- 持续进行渐进式翻新工程，作为资产增值的一部分

大阪堺市帝盛丽都大酒店



- 于2025年3月开业
- 帝盛在日本首间特许经营酒店
- 拥有321间客房及套房
- 受益于邻近2025年大阪世界博览会

管理合约 (轻资产)

斐济帝盛酒店



- 将于 2027 财政年度上半年开业
- 拥有216 间客房及套房
- 配备会议设施的度假村

新加坡南洋理工大学行政中心



- 将于 2027 财政年度上半年开业
- 拥有170 间客房及套房
- 配备会议室

Dao by Dorsett Puteri Cove (马来西亚)



- 将于 2026 财政年度下半年开业
- 拥有150 间客房及套房

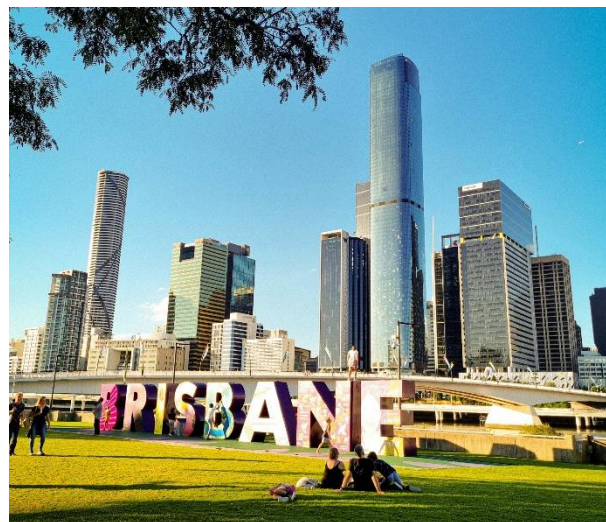
筹建中的酒店

珀斯帝盛酒店 (澳洲)



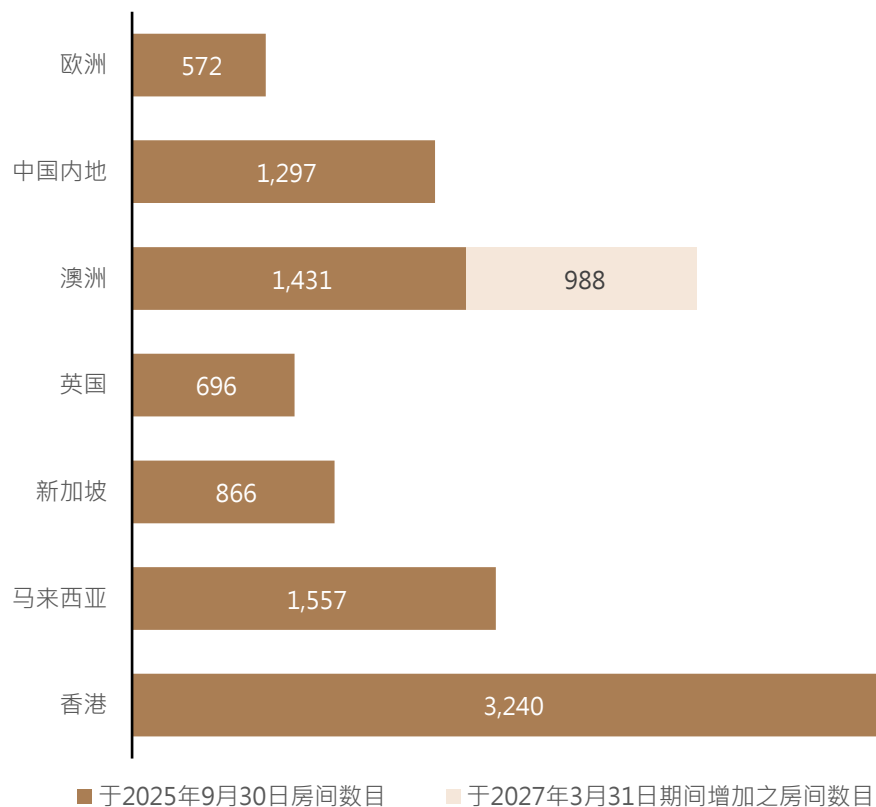
- 将于 2027 财政年度上半年至下半年开业
- 拥有264 间客房及套房

布里斯本帝盛酒店 (澳洲)



- 拥有372 间客房及套房

发展中酒店预期带来增长势头

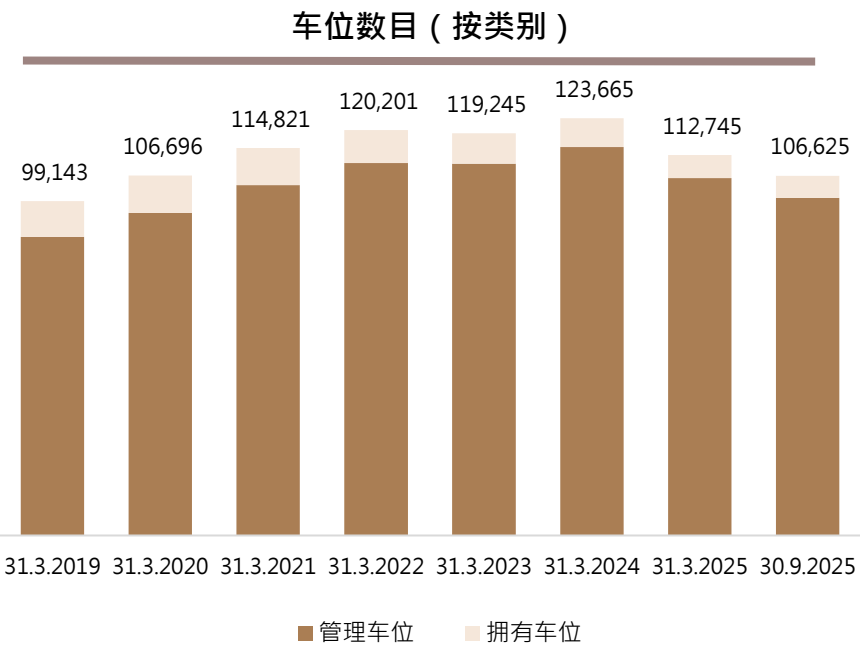


2. 營運回顧 停車場業務



在成本日益增加的情况下 持续优化停车场组合

- 收入按年减少9.7%至约港币3.43亿元
- 经调整毛利率减至 20.1%，主要由于物业持有成本增加
- 继续淘汰表现欠佳的停车场，出售成熟停车场，以释放资本，用于未来投资和减少债务
- 于2025年10月，订立协议出售位于澳洲悉尼一个停车场，总代价为约370万澳元



	2025年9月30日		2025年3月31日	
	停车场数目	停车位数目	停车场数目	停车位数目
澳洲				
拥有并管理	15	2,729	15	2,930
管理	233	77,400	291	83,386
合营拥有 ⁽¹⁾	1	383	1	383
新西兰				
管理	29	12,515	29	12,446
英国				
管理	11	3,117	9	3,109
马来西亚				
拥有并管理	2	2,236	2	2,236
管理	17	7,038	18	7,048
匈牙利				
拥有并管理	5	1,207	5	1,207
总计	313	106,625	370	112,745
拥有并管理总计	22	6,172	22	6,373
管理总计	290	100,070	347	105,989
合营拥有总计 ⁽¹⁾	1	383	1	383

附注：
(1) 持有25%之权益

2. 营运回顾 博彩业务

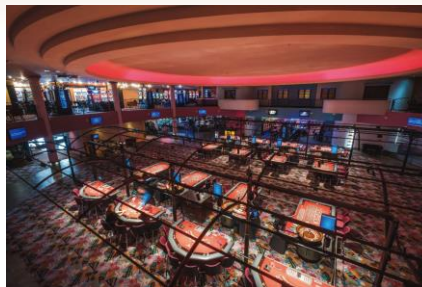


PALASINO Furth im Wald, 捷克共和国

Palasino –贡献稳定的收益

业务稳定增长

- 收益达到港币2.18亿元，按年增11.4%
- 经调整毛利率上升至42.4%，主要受惠于奥地利市场推广活动带动的访问量增长
- 截至 2025 年 9 月 30 日，目前持有 Palasino 71.62% 的控股权益。
- 目标于 2026 财年下半年/2027 财年上半年开设新的 Mikulov 赌场



638

老虎机数目

截至
2025年9月30日



港币1,510元

每日每台老虎机平均赢额⁽¹⁾

2026财年
上半年



57

赌台数目

截至
2025年9月30日



26.9%

赌台游戏赢率⁽²⁾

2026财年
上半年

附注：

(1) 每日每台老虎机平均赢额定义为老虎机总赢额除以老虎机期初及期末数目之平均值，之后再除以老虎机之营业日数

(2) 赌台游戏赢率定义为赌台游戏总赢额除以赌台游戏入箱额

QWB项目投资

- 第一期之高端赌场 The Star Brisbane 已于2024年8月29日向公众开放
- The Star Grand 与博彩设施（含高级博彩室）已经亮相，反应热烈
- 余下的餐饮、零售和用餐空间，以及另外两家酒店将在下一阶段分阶段开放
- 2025年8月12日，本集团与周大福企业就战略资产互换事宜，与The Star Entertainment Group Limited签订实施协议

QWB 项目投资

- 截至2025年9月30日止，远东发展股权为25%
- QWB 项目包括：
 - 3个国际酒店品牌，包括瑰丽、The Star Grand 及帝盛酒店
 - 博彩设施（含高级博彩室）
 - 拥有99年之赌场牌照，以及布里斯本中心区60公里内之25年赌场独家经营权
 - 设有2,500台老虎机（包括电子附带游戏）及赌台数量无上限
 - 餐饮店及超过 6,000 平方米的零售与餐饮空间
 - 数千个停车位



3. 未來展望

布里斯本 Queen's Wharf Residences



审慎的财务管理

- 预期进一步改善资产负债比率及财务杠杆
- 加快房地产开发竣工速度
- 继续出售非核心资产
- 考虑适时释放酒店重估盈余



来自物业发展和经常性收入业务的可见现金流

- 物业发展：
 - 港币93亿元的预售及合约销售额为未来数年的现金流提供可见性
- 酒店：
 - 随着新酒店业务的稳定，经常性现金流有望增长
 - 12个月内将有4间新酒店开幕
- 停车场：
 - 持续淘汰表现不佳或成熟的停车场资产
 - 取得管理合约，迈向轻资产模式并降低杠杆比率
- 博彩业务：
 - 开设新的 Mikulov 赌场
 - 重组QWB 项目的投资，提供推动改善营运表现的机会

谢谢

问答环节

如需更多信息请联系：

投资者关系部：ir@fecil.com.hk

或访问公司网站：www.fecil.com.hk

远东发展微信公众号



5. 附录



曼彻斯特 Red Bank Riverside

蕴含庞大隐藏价值的酒店组合

	城市/国家	简介	客房数目	市场价值@ 31.3.2025 ⁽¹⁾ (港币百万元)	重估盈余 (港币百万元)
营运中酒店					
香港					
1	香港	位于湾仔及铜锣湾之间	454	3,660	3,457
2	香港	位于香港主要商业地区	142	1,040	949
3	香港	位于核心商业区，邻近兰桂坊和苏豪区两大娱乐热点	162	1,280	1,149
4	香港	位于繁华的油麻地中心地带	268	1,177	893
5	香港	距离荃湾地铁站仅数步之遥	240	789	689
6	香港	邻近旺角购物和餐饮热点	285	1,350	1,162
7	香港	位于九龙东的心脏地带	361	1,520	1,296
8	香港	便于前往香港国际机场	546	2,381	1,746
9	香港	在人口稠密的葵涌区	409	1,400	1,008
10	香港	毗邻启德体育公园的帝盛旗舰酒店	373	2,580	196
马来西亚					
11	吉隆坡	位于吉隆坡金三角核心地段	322	473	395
12	梳邦再也	位于梳邦再也的商业中心地带	478	513	382
13	纳闽	纳闽唯一的五星级国际连锁酒店	180	201	140
14	吉隆坡	位于吉隆坡中心地带	177	147	10
15	新山	位于马来西亚及新加坡的连接边界	248	100	9
16	吉隆坡	位于吉隆坡中心地带充满艺术感的精品酒店	152	96	32
中国					
17	武汉	位于武汉市中心	133	1,585	317
18	上海	位于浦东新区中心地带	264	1,044	855
19	上海	位于宝山锦秋路核心地段，坐落于活力四射的住宅枢纽之中	115	100	-
20	成都	位于成都历史悠久的驷马市中心	556	1,665	1,381
21	庐山	位于江西庐山山麓温泉镇	229	115	-
新加坡					
22	新加坡	位于历史悠久的唐人街，邻近商业区	285	1,736	1,224
23	新加坡	位于新加坡的核心商业区	268	N/A	N/A
24	新加坡	邻近新加坡樟宜机场	313	N/A	N/A
英国					
25	伦敦	位于西伦敦充满活力的Shepherds Bush中心地带	317	939	580
26	伦敦	Dorsett Shepherds Bush酒店式公寓的扩建部分	74	343	96
27	伦敦	位于伦敦最充满活力及繁华的中心地带	237	732	33
28	伦敦	位于伦敦北部核心地带Hornsey市政厅的精品酒店	68	N/A	N/A
澳洲					
29	珀斯	位于Elizabeth Quay，一个把珀斯市与天鹅河连接起来的标志性海滨发展项目	205	950	112
30	黄金海岸	毗邻The Star Gold Coast Resort的帝盛酒店	313	N/A	N/A
31	墨尔本	位于West Side Place（第1座）最顶端的18层的丽思卡尔顿酒店	257	1,291	225
32	墨尔本	位于West Side Place（第3座）内的帝盛酒店	316	511	-
33	布里斯本	布里斯本的世界级饭店	340	N/A	N/A
欧洲					
34	德国	四星级酒店，位于德国Seligenstadt	117	40	6
35	德国	四星级酒店，位于德国Hann Münden	93	25	1
36	德国	四星级酒店，位于德国Much	107	45	4
37	奥地利	四星级酒店，位于奥地利Linz	176	44	(19)
38	捷克	四星级酒店，位于捷克-奥地利边境	79	112	22
小计（营运中酒店）			9,659	29,983	18,350
发展中酒店					
39	珀斯	位于珀斯娱乐区的四星级酒店，毗邻珀斯竞技场娱乐中心	264	264	264
40	黄金海岸	位于Epsilon内的五星级豪华酒店	202	202	202
41	布里斯本	布里斯本的世界级酒店	372	372	372
42	布里斯本	布里斯本的世界级酒店	150	150	150
小计（发展中酒店）			988	-	-
截至2025年9月30日总计（营运中酒店及发展中酒店）			10,647	29,983	18,350

(1) 基于2025年3月31日进行之独立估值，除了(i)于2025年3月31日方计及之庐山东林假日酒店、上海学屿及Dorsett Canary Wharf London之独立估值；及(ii)武汉帝盛酒店之调整，其中若干部分于2025年9月30日重新分类为投资物业。

主要投资物业

现有投资物业	总建筑面积 (平方呎)	发展中投资物业	总建筑面积 (平方呎)
香港中环远东发展大厦	3,000	布里斯本Queen's Wharf Brisbane ⁽¹⁾	96,400
香港弥敦道远东发展大厦	38,700	上海宝山区长租公寓	785,900
香港荃湾远东中心	37,300	墨尔本640 Bourke Street	4,600
香港荃湾花园	41,100	香港西营盘 ⁽²⁾	2,800
香港珀玥	5,600	总计	889,700
启德帝盛酒店	16,400		
墨尔本Upper West Side	29,600		
墨尔本West Side Place	77,000		
珀斯Perth Hub	7,300		
上海锦秋新天地购物中心	202,200		
上海锦秋路699弄十七区113号	59,200		
上海锦秋文化馆	33,500		
上海帝盛酒店	19,200		
上海宝山区长租公寓	573,700		
武汉帝盛酒店	504,700		
新加坡帝盛酒店	6,900		
伦敦Consort Place	3,600		
伦敦Hornsey Town Hall	84,000		
总计	1,743,000		

附注：
(1) 集团持有该项目住宅部分之50%权益以及综合度假村部分之25% 权益。
(2) 总建筑面积为估计数字，须经市建局批准。



外汇变动的影响

- 外汇变动影响资产负债表状况
- 假设汇率保持不变，资产净值于2025年9月30日减少约港币5.72亿元；而2026财年上半年之股东应占亏损将增加港币920万元

汇率	于2025年9月30日	于2025年3月31日	%变动
港币兑澳元	5.11	4.87	4.9%
港币兑人民币	1.09	1.07	1.9%
港币兑马币	1.84	1.75	5.1%
港币兑英镑	10.43	10.05	3.8%
港币兑捷克克朗	0.38	0.34	11.8%
港币兑新加坡元	6.03	5.79	4.1%

平均汇率	2026财年上半年	2025财年上半年	%变动
港币兑澳元	4.99	5.22	-4.4%
港币兑人民币	1.08	1.10	-1.8%
港币兑马币	1.80	1.77	1.7%
港币兑英镑	10.24	10.11	1.3%
港币兑捷克克朗	0.36	0.34	5.9%
港币兑新加坡元	5.91	5.93	-0.3%

来源：香港银行协会和OANDA

重要的可持续发展举措



管理环境足迹

- 根据**气候相关财务披露**的要求，进行最新的气候相关风险和机遇评估
- 使用人工智能平台将数据收集流程数字化
- 英国帝盛酒店荣获 EarthCheck 铜标准奖



可持续发展
策略及管治

- 更新我们的**重要性评估**，并优先处理 2025 年的 ESG 议题
- 以其中香港一间酒店作抵押，取得新一笔港币 5.4 亿元的**可持续表现挂钩贷款**
- 旗舰酒店香港启德帝盛酒店开幕，该酒店获**绿建环评 BEAM Plus 金奖**



宾至如归

- 扩充健康设施、房内健身选项、葡萄酒时光等社交参与计划，以及迎宾饮料等贴心服务，都反映出集团对舒适、连系与卓越服务的承诺
- 透过科技**提升宾客体验**，推出 24 小时宾客服务机器人 Jasper，让帝盛酒店的入住程序完全无纸化、非接触式



深耕小区

• 成立帝盛奖学金协会

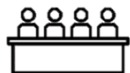
- 与香港职业训练局签订加强职业教育的谅解备忘录
- 参与「Sports for Millions 体育百万人」活动，并捐出港币 200,000 元支持 19 个社会福利会员机构
- 举办首届英国龙舟节并为「Life Chances Campaign 改变人生活活动」筹得超过 7,000 英镑的善款



首选雇主

- 集团英国分部为大学生提供兼职工作实习机会，培养年轻人才
- 第二次举办「帝盛环保周」，以「正念生活、正念消费」为主题，**成功地将 1,480 公斤的废弃物从垃圾堆填区中转移出来**
- 举行香港启德帝盛酒店招聘日，透过小区伙伴关系提升本地人才的能力

加强治理以进步ESG绩效



于ESG督导委员会内成立关键的内部委员会成员小组

为集团制定战略性ESG方向



以集团四大要点制定可持续发展策略



制定集团层面的可持续发展策略



根据不同业务部门之意见制定KPI用于审慎监察未来数年之进展

应对气候变化的行动



识别和优先考虑关键的气候风险和机遇



探索适合之减排政策并走向净零排放之道路

探索可持续金融



基于可持续金融框架探索绿色金融机遇

国际可持续评级认可

S&P Global
Ratings

可持续发展框架获得标准普尔全球评级一致评价

2026财年上半年

2025年第十一届香港投资者关系大奖

- 最佳 ESG (环境)
- 最佳投资者会议
- 最佳年报

《亚洲金融》2025年度亚洲最佳公司评选

- 香港最佳小型企业 (金奖)



2025财年

中国融资2023 中国融资大奖

- 最佳品牌价值奖

东周刊杰出企业策略大奖2024

- 杰出企业策略大奖

环境社会及企业管治基准学会环境、社会、企业管治成就大奖 2023/2024

- 最佳可持续愿景大奖 – 优异奖
- 杰出环境、社会、企业管治大奖 - 上市公司金奖

亚洲公司治理2024年第十四届亚洲卓越大奖

- 亚洲最佳行政总裁：主席兼行政总裁邱达昌先生
- 亚洲最佳财务总监：首席财务总监及公司秘书张伟雄先生
- 最佳投资者关系公司

