



(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)

远东发展有限公司（股份代号：35）宣布2018/19年度中期业绩

稳固根基带来长期增长

中期业绩摘要

- 远东发展矢志成为国际性卓越物业发展专家的策略定位，加上其出色的酒店营运能力以及「亚洲足迹」策略的实施，为公司带来令人鼓舞的成绩。
- 经常性现金流业务实现强劲增长。集团经常性收入业务之收益按年增长34.0%。2019年财年上半年之酒店收益为8.79亿港元，增长26.4%。于集团收购TWC后，博彩业务开始为集团贡献业绩。
- 核心现金利润虽受期内较少物业完工影响，但被经常性现金流业务的强势增长所抵消。公司股东应占纯利及经调整现金溢利⁽ⁱ⁾分别减少至港币6.16亿元及港币5.82亿元。
- 期内预售额录得历史新高，达43亿港元。尽管集团于2019年财年上半年住宅物业确认收入港币15亿元，集团之住宅物业预售仍保持强劲，发展中物业之累计预售总值约为港币155亿元（于2018年3月31日为港币134亿元）。于2018年9月30日，集团之住宅发展项目组合预计开发总值为港币483亿元。
- 集团拟采用一致的股息政策，派发中期股息每股港币4.0仙。
- 停车场业务的增长源于自然增长及地区的多元化发展。于2019年财年上半年，集团之停车场管理组合增加约3,900个停车位，停车场增至461个，有约92,740个车位。
- 集团近期透过收购TWC及投资于QWB项目及The Star拓展进军博彩业务，将成为集团业务之另一主要增长动力。与The Star之策略联盟在各种潜在发展项目的带动下将产生利好的协同效应。
- 集团从The Star获得强大且不断增长的股息贡献。
- 在2018年4月30日完成收购后，TWC的整合进展顺利。与远东发展的酒店业务整合后，将实现协同效应。期内来自TWC博彩业务之收益港币1.14亿元，为收购完成后五个月之贡献。
- 展望2019财年下半年，住宅开发分部将推出及落成一系列项目，酒店分部势头依然强劲，并将获得TWC旗下酒店的全期贡献，停车场分部投资组合持续增长，与The Star的战略联盟及TWC业务将产生协同效应，TWC赌场亦将带来全期贡献。
- 我们将继续采取多元化区域策略和「亚洲足迹」的战略，有效分配资源以扩展项目组合。集团经已为日后发展奠下稳固根基，并将继续为股东带来长期增长及稳定的股息收入。

（2018年11月27日，香港） – 远东发展有限公司（「远东发展」或「集团」；股份代号：35）欣然宣布截至2018年9月30日止之六个月（「2019年财年上半年」）的未经审核综合业绩。

公司于2019年财年上半年之综合收益约为港币30亿元，较截至2017年9月30日止六个月（「2018年

财年上半年」)增长6.8%，主要受以下因素所带动：(i)酒店收益自然增加；(ii)新增来自Trans World Corporation (「TWC」)之贡献；及(iii)停车场业务增长，惟受较少住宅发展项目于期内落成导致收益较低所抵销。由于上海项目较一般为高之毛利率并未于2019年财年上半年重现，故毛利（扣除酒店及停车场资产折旧前）为港币14亿元，而2018年财年上半年则为港币16亿元。

由于2018年财年上半年出售酒店之收益港币3.2亿元及上海项目取得的高毛利率并未于2019年财年上半年重现，故2019年财年上半年之股东应占溢利及经调整现金溢利⁽ⁱ⁾分别为港币6.16亿元及港币5.82亿元，较2018年财年上半年之港币10.33亿元及港币10.71亿元下降40.3%及45.6%。不利的市场变动亦导致集团于2019年财年上半年之投资证券按市值计算亏损港币1.17亿元。该等金额部份被折让价收购TWC而产生相似金额之一次性收益所抵销。剔除按市值计算之亏损及出售酒店之收益后，2019年财年上半年之经调整现金溢利为港币6.99亿元（2018年财年上半年：港币7.47亿元），其中港币3.33亿元来自集团经常性收入业务（包括酒店业务、停车场业务、博彩业务及物业投资）（2018年财年上半年：港币2.42亿元）。期内每股盈利减少41.7%至港币0.268元。2019年财年上半年之中期股息维持在每股港币4.0仙（2018年财年上半年：每股港币4.0仙）。于2018年9月30日，公司每股资产净值约为港币12.21元。

于2019年财年上半年，基于集团项目组合之落成时间，物业销售收益于2019年财年上半年约为港币14.66亿元，较2018年财年上半年下降11.4%。毛利于2019年财年上半年录得港币5.95亿元，按年下降39.5%，主要因上海项目所致，与集团其他地方的项目相比，上海项目之毛利率较一般为高。

于2018年9月30日，集团发展中住宅物业之应占累计预售总值约为港币155亿元（不包括新加坡Artra按已完成百份比计算的预售价值）。有关预售所得款项于相关项目落成前不会于集团之综合收益表中反映。于2019年财年上半年，集团预售四个住宅发展项目，分别为(i)香港珀玥；(ii)墨尔本West Side Place（第三座）；(iii)广州远东御江豪庭（第五座）；及(iv)伦敦Hornsey Town Hall。该等四个发展项目之预期开发总值（「开发总值」）及应占可售楼面面积分别约为港币52亿元及93.3万平方呎。于2018年9月30日，集团于不同地区正处于不同发展阶段之住宅物业发展项目之预期集团应占可售楼面面积约为820万平方呎。目前住宅发展项目组合预计开发总值为港币483亿元，为集团未来之盈利前景提供清晰的可见度。

于2019年财年上半年，酒店业务及管理之收益约为港币8.79亿元，较2018年财年上半年增加26.4%。酒店市场（特别是香港）持续强势增长，集团之酒店组合加入新开业之伦敦Dorsett City（于2018年2月全面营业）及TWC旗下酒店（「TWC酒店集团」），于2019年财年上半年亦为集团之酒店收益作出贡献。尽管TWC酒店集团新增酒店之毛利率较平均水平为低，集团酒店业务之毛利率（折旧及摊销前）于2019年财年上半年维持在60.6%，而2018年财年上半年则为61.5%。受较好整体酒店平均房租及较高整体入住率所带动，帝盛集团旗下酒店之毛利率增长至62.3%。

于2018年9月30日，本集团拥有28间酒店（9间位于香港、6间位于马来西亚、4间位于中国内地、1间位于新加坡、2间位于伦敦、1间位于黄金海岸、3间位于德国、1间位于奥地利及1间位于捷克共和国）。透过2018年4月收购TWC新增合共572间客房后，集团拥有约7,500间客房。集团拥有14间发展中酒店，其中两间丽思卡尔顿酒店分别位于墨尔本及珀斯，以及集团拥有25%权益并位于布里斯本Queen's Wharf综合度假村之四间世界级酒店，余下酒店则预期由帝盛经营。当所有开发中酒店投入营运，集团将拥有42间酒店，营运约10,800间客房。集团亦管理另外4间酒店（2间位于香港及2间位于马来西亚），拥有约880间客房。

停车场业务涉及第三方停车场及自置停车场，为集团产生稳定经常性收入。于2019年财年上半年，停车场业务及设施管理之收益约为港币3.58亿元，较2018年财年上半年增加7.4%。尽管集团于英国及匈牙利产生了开业支出，经调整毛利仍由2018年财年上半年之港币7,800万元增加至2019年财年上半年之港币8,300万元，按年增长5.6%。于2019年财年上半年，集团之停车场管理组合增加约3,900个停车位，停车场增至461个，有约92,740个车位。集团于2018年9月30日拥有89项设施管

理服务合约。集团倾向于分配更多资本于停车场业务及设施管理业务，确保该部份业务不但将如过往数年录得自然增长，而且将透过收购停车场资产获得丰厚回报，预期停车场业务及设施管理业务将继续为集团提供更长期之潜在土地储备机会。

集团于2018年4月完成收购TWC，加上集团于The Star Entertainment Group（「The Star」）之投资开始产生股息收入，博彩业务在2019年财年上半年首次带来贡献。期内，博彩业务之收益总额约为港币1.49亿元。

TWC于捷克共和国拥有及营运3间赌场。TWC所有赌场均以注册品牌「American Chance Casinos」进行经营，设有赌桌及老虎机。赌场位于捷克边界，邻近德国及奥地利，服务该等国家之跨境客户。随着「亚洲足迹」策略之实施，集团将致力向亚洲客户推广TWC的物业。

于2018年3月，集团与The Star及周大福集团订立策略联盟协议，并收购The Star 4.99%股份。The Star为澳洲两大赌场运营商之一，于悉尼、黄金海岸及布里斯本享有领导地位。于2019年财年上半年，集团投资于The Star之收益为港币3,500万元，为于期内应收The Star所宣派之股息。

集团近期透过收购TWC及投资于Queen's Wharf Brisbane（「QWB」）项目及The Star拓展进军博彩业务，将成为集团业务之另一主要增长动力。集团现具有独一无二的优势，透过于多个地点发展酒店及住宅，自各投资中释放此业务之价值。

集团之流动资金状况十分健康，约为港币73亿元，净资产负债比率为40.9%，反映集团资产雄厚，加上可动用未提取信贷融资港币86亿元，以及充裕之无抵押资产基础，集团拥有大量储备资源支持其增长。

远东发展主席丘达昌先生表示：「远东发展针对「亚洲足迹」的战略定位实现了令人鼓舞的成绩。我们现有的土地储备和目前开发中的房地产项目为我们未来发展带来了明朗的前景，并奠定了稳固的基础。同时酒店业务已重返升轨，进一步增加日后之经常性现金流。停车场组合亦不但将如过往数年录得稳定扩展，而且将带来可观的回报。集团近期完成的TWC收购事项及对The Star的投资亦为经常性现金流业务提供了有力支持。尽管未来要面对更多不同挑战，我们仍然对集团未来的前景及展望充满信心。我们将继续采取多元化区域策略和「亚洲足迹」战略，有效分配资源以扩展项目组合。我们相信集团经已为日后发展奠下稳固根基，并将继续为股东带来长期增长及稳定的股息收入。」

附注：

(i) 经调整现金溢利以股东应占纯利加折旧及摊销收费减投资物业公平值收益及就以折让价收购Trans World Corporation确认之收益计算。金额已就少数股东权益作出调整。

(ii) 根据于2018年3月31日进行之独立估值，酒店资产重估盈余约为港币15,593,000,000元，且并无于本公司综合财务报表中确认，惟已在计算每股资产净值及净资产负债比率时就此调整。

(iii) 净资产负债比率乃由银行贷款、票据及债券总额减投资证券、银行及现金结余除以权益总额及酒店重估盈余之账面值计算得出。

~ 完 ~

1972 年，远东发展有限公司在香港联合交易所有限公司上市（香港联交所股份代号：35）。集团主要业务包括物业发展及投资、酒店营运及管理、停车场及设施管理业务。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、纽西兰、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

远东发展微信及微博帐号:



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

详情垂询:

远东发展有限公司

赵慧女士，企业融资及投资者关系总监

联系电话: (852) 2850 0639

电邮: venus.zhao@fecil.com.hk

皓天财经集团

麦翠仪小姐/曾凯熹小姐

联系电话: (852) 3641 1318 / (852) 3641 1365

电邮: fecil@wsfg.hk