



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35.HK)

遠東發展二零二三年財年上半年實現收益港幣30億元 分散風險 業務穩健

中期業績摘要

- 截至二零二二年九月三十日止六個月(「二零二三年財年上半年」)再次證實，儘管全球經濟挑戰重重，惟多國正逐步從2019冠狀病毒病疫情帶來之惡劣影響中復甦。中國內地面對疫情零星爆發，繼續秉持動態清零政策對抗疫情，而大多數其他國家及城市已決定重新開放邊境，降低入境要求，並取消隔離及口罩令。
- 儘管放寬對2019冠狀病毒病之限制，全球經濟仍面臨一系列新挑戰。於2019冠狀病毒病疫情期間，寬鬆之貨幣政策連同財政刺激措施，加上供應鏈方面之問題，導致全球通脹上升。烏克蘭衝突令能源價格飆升，使情況進一步惡化。面對困境，大部分中央銀行開始調高利率，並收緊貨幣政策，所造成影響對美元尤其明顯，令美元兌絕大多數其他貨幣均大幅升值。通脹高企、債務成本增加及美元強勁正逐漸對資產價值、營運成本及自由現金流構成影響。
- 儘管環境艱難，集團之多元化及審慎態度再度發揮關鍵作用，成功帶領我們渡過二零二三年財年上半年。
- 於二零二三年財年上半年，收益較截至二零二一年九月三十日止六個月(「二零二二年財年上半年」)輕微下降3.0%至約港幣3,000,000,000元，其主要原因為與去年同期相比，竣工及結算之住宅物業項目較少。然而，就The Star Residences(第一座)之應佔收益約91,000,000澳元(相當於約港幣500,000,000元)(入賬列作分佔合營公司業績)作出調整後，經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)上升13.0%至約港幣3,500,000,000元。儘管所確認物業發展收益減少，惟集團所有核心業務之收益均呈報增長。
- 集團繼續交付曼徹斯特MeadowSide第二期、第三期及第五期以及墨爾本West Side Place(第一座及第二座)，預期將繼續在二零二三年三月三十一日財政年度下半年(「二零二三年財年下半年」)分階段進行。集團於中國內地及香港之項目以及於新加坡之Hyll on Holland亦為收益作出貢獻。集團項目之整體時間表維持不變，三個物業發展項目預期將於二零二三年財年下半年開始交付，分別為墨爾本West Side Place(第三座及第四座)、倫敦Hornsey Town Hall及曼徹斯特New Cross Central。上述

預期竣工及結算將為集團帶來大量現金流。

- 集團於二零二三年財年上半年繼續主力在香港補充其土地儲備。於二零二二年九月，集團透過市區重建局（「市建局」）進行之招標收購香港西營盤一幅佔地面積約 1,077.3 平方米地皮之發展權。集團擬主力發展住宅公寓及若干零售店。
- 住宅銷售勢頭持續強勁，於二零二二年九月三十日，發展中物業之累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售創新高，約達港幣 18,000,000,000 元。集團於二零二二年九月底推出曼徹斯特 Victoria Riverside（A 座），開發總值（「開發總值」）為港幣 899,000,000 元，並於二零二二年十月推出曼徹斯特 Collyhurst Village，預期開發總值為港幣 656,000,000 元。集團預期於截至二零二三年十二月三十一日止曆日期間推出香港啟德住宅項目，預期應佔開發總值合計約為港幣 6,600,000,000 元。
- 於二零二二年九月初，集團接獲富力地產（香港）有限公司一間附屬公司有關行使選擇權購回 R&F Properties VS (UK) Co., Ltd. 全部已發行股本（「富力出售事項」）之通知，R&F Properties VS (UK) Co., Ltd. 持有倫敦 Vauxhall Square 之發展地盤。集團就富力出售事項錄得收益約 10,900,000 英鎊，並於二零二三年財年上半年按應計基準將大部分收益約港幣 101,000,000 元入賬。本集團已收取所得款項總額（扣除貸款）51,000,000 英鎊。該交易已於二零二二年十月五日完成。
- 全球多個國家及城市已解除 2019 冠狀病毒病之限制措施，對我們之經常性收入業務大有裨益。
- 於集團酒店業務方面，收益按年增長 36.2% 至約港幣 897,000,000 元。於香港，酒店物業於二零二三年財年上半年繼續為檢疫客人提供服務。於除中國內地外之其他國家，隨著旅遊限制逐步解除，酒店客房需求穩步增長。於二零二三年財年上半年，本集團極為審慎以確保成本及開支得到控制。雖然 2019 冠狀病毒病疫情頂峰已過，但集團仍然保持謹慎，繼續完善其經營業務模式，為客戶提供最佳服務，並確保未來經營溢利保持穩健。
- 隨著 Dao by Dorsett West London 開業，全新公寓式酒店品牌「Dao by Dorsett」於二零二二年六月推出。該物業是集團現有酒店物業 Dorsett Shepherds Bush 之擴展，提供 74 個優質全服務式公寓單位。該新推出之長住公寓式酒店品牌旨在提供一系列舒適、高檔及實用之公寓式酒店。除此之外，集團於二零二二年七月將本集團持有 49% 股權之 Oakwood Premier AMTD Singapore 品牌重塑為 Dao by Dorsett AMTD Singapore，成為亞洲首家「Dao by Dorsett」酒店。
- 隨著旅遊限制及封城措施之逐步解除，停車場業務及設施管理之貢獻亦按年增長 17.9%。有關改善於澳洲維多利亞州尤為明顯，該州是集團大部分停車場業務之所在地，亦是深受 2019 冠狀病毒病限制影響之地區。預期停車場業務將繼續逐步復甦。
- 集團之博彩業務（近期已重塑為「PALASINO」）收益於二零二三年財年上半年按年增長 70.5% 至約港幣 147,000,000 元，原因為全部 3 家賭場於該期間均持續開放營業，而於二零二二年財年上半年則曾暫時關閉約兩個月。事實證明，集團之博彩收益極具韌性，乃由於賭場已建立忠實之客戶群，彼等每

逢 2019 冠狀病毒病限制解除後均樂意再次光臨。另一關鍵因素是於 2019 冠狀病毒病期間所實施之現行成本削減措施大大改善整體盈利能力。為吸引更多顧客及輔助現時的線下體驗，PALASINO 已於二零二二年十一月獲得馬爾他之網上博彩牌照。

- BC Investment Group Holdings Limited (「BC Invest」) 為集團持有約 53% 股份之公司，於二零二三年財年上半年繼續增長。BC Invest 於二零二三年財年上半年成功發行兩項住宅抵押貸款證券(「RMBS」) 債券，合共籌集 824,000,000 澳元，於二零二二年九月三十日，貸款及墊款(包括 Mortgageport Management Pty. Ltd. (「Mortgageport」)) 超過 3,500,000,000 澳元(於二零二二年三月三十一日：2,600,000,000 澳元)。由於利率上升及客戶貸款利率上調之時滯效應，淨息差下降至 1.28% (二零二二年財年上半年：1.54%)。隨著新客戶貸款利率生效，有關情況有望得到改善。倘計及第三方管理資產(「管理資產」)，BC Invest 於二零二二年九月三十日之管理資產總值約為 4,500,000,000 澳元。
- 於二零二三年財年上半年，集團已撤回有關土地使用權之強制執行程序之法律訴訟，其為集團、廣東省信託房產開發有限公司及一間合營公司訂立之和解協議規定之責任之一部分。因此，作為全面和解之一部分，集團二零二三年財年上半年確認收益人民幣 408,000,000 元(相當於約港幣 475,000,000 元)。
- 於本期間，儘管股東應佔溢利淨額下降 46.7% 至港幣 571,000,000 元，惟經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量) 上升 7.3% 至港幣 897,000,000 元。
- 股東應佔溢利淨額減少主要由於二零二二年財年上半年於投資物業之重估收益港幣 628,000,000 元轉為二零二三年財年上半年之重估虧損港幣 12,000,000 元。此外，二零二二年財年上半年錄得與出售 Dorsett City London 有關之收益港幣 547,000,000 元。有關影響被二零二三年財年上半年強勁之基本溢利所抵銷。
- 集團通過銀行市場對若干短期債務進行再融資，以繼續密切管理其資本架構。於二零二二年九月三十日，經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量) 上升至 67.8%，而負債淨額與經調整資產總值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量) 比例維持穩健水平於 32.4%。集團將受惠於多項出售之所得款項淨額，包括期末後進行之富力出售事項。
- 於二零二二年九月三十日，集團之負債淨額增加至約港幣 23,000,000,000 元，而於二零二二年三月三十一日則為港幣 21,300,000,000 元。於二零二二年九月三十日，集團之流動資金狀況約為港幣 8,400,000,000 元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，集團有 5 間酒店物業不附帶產權負擔，根據於二零二二年三月三十一日評估之獨立估值計算，其價值約為港幣 1,700,000,000 元，以及集團於二零二二年九月三十日之未售住宅存貨價值約為港幣 5,700,000,000 元。於墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店在二零二三年財年下半年竣工後，該兩間酒店將不附帶任何債務，並可在必要時用於銀行融資。
- 經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量) 與於二零二二年三月三十一日之港幣 13.81 元相比，下降 16.5% 至於二零二二年九月三十日之港幣 11.53 元。集團於二零二三年財年上半年並無購回本公司任何股份。

- 於二零二二年九月三十日，集團之經調整權益總額⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）價值下降 7.5% 至約港幣 33,955,000,000 元，主要受外幣兌港幣匯率大幅下跌帶動。值得注意的是，於二零二二年九月三十日後，外幣兌港幣之匯率有所上升。
- 二零二三年財年上半年之每股盈利下降 47.4% 至港幣 21.4 仙。於二零二二年九月，本公司已以每持有 10 股現有普通股獲派 1 股紅股之基準，向於二零二二年九月十四日名列本公司股東名冊的股東發行紅股。發行紅股後，就二零二三年財年上半年宣派之中期股息維持於每股港幣 4.0 仙（二零二二年財年上半年：每股港幣 4.0 仙）。

遠東發展董事總經理孔祥達先生表示：「鑒於目前全球經濟環境狀況，集團仍然保持審慎。經營開支及利息開支受壓，形成需待緩解之不利因素。我們繼續著重控制成本及開支，並全面執行變現戰略以籌集資金及降低債務比例。集團將繼續透過償還負債或於銀行市場進行再融資以積極管理其負債。過去十二個月，我們於投資方面（尤其是補充土地儲備方面）投入大量時間。展望未來，我們的首要任務是在預算內適時執行手頭所有項目及出售非核心資產。」

我們相信，本集團物業發展、酒店及博彩分部將於未來二十四個月完成多個地標項目。經濟環境前景未明且充滿挑戰，極有可能會帶來不利影響，惟優質之多元化資產結合穩健之資產負債表將有利本集團大展鴻圖。本集團充滿信心可繼續為其股東提供可持續利潤及帶來可觀股息，同時兼顧所有持份者所需，執行 ESG 策略。」

附註：(i) 指非公認會計原則財務計量。詳細請參閱 2022 年 11 月 28 日公告之「非公認會計原則財務計量」一節，載有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。

- 完 -

有關我們業績公佈的詳細資料，請參閱 2022 年 11 月 28 日公告。

關於遠東發展有限公司

自 1972 年起，遠東發展有限公司在香港聯合交易所有限公司上市（股份代號：35.HK）。遠東發展有限公司為一間投資控股公司，而集團之主要業務為物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施

管理、博彩及相關業務、證券與金融產品投資以及提供按揭服務。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。

遠東發展官方網址：

www.fecil.com.hk

遠東發展微信及微博帳號：

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



詳情垂詢：

遠東發展有限公司

媒體查詢：

周嘉瑩女士

聯繫電話：(852) 2850 0625

電郵：kat.chow@fecil.com.hk

皓天財經集團控股有限公司

袁甜小姐 / 陳思琦小姐

電話：+ 852 3977 1887 / (852) 39771803

電郵：fec@wsfg.hk

在本新聞稿中，「香港」是指中華人民共和國香港特別行政區；而「中國內地」是指中華人民共和國，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區和臺灣。