



(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)

## 遠東發展實現收益港幣63億元 共建亮麗未來

### 全年業績摘要

- 全球經濟在後2019冠狀病毒病疫情後逐步重啟成為過去12個月之主調。隨著市場有序重啟，集團所有業務均逐步向好。隨著2019冠狀病毒病成為過去，全球經濟之復甦能力卻備受考驗。過去12個月供應中斷、貨幣政策及財政政策均造成全球多國出現高通脹率。烏克蘭衝突亦觸發一系列以能源為主之問題，令通脹壓力空前高漲。
- 中央銀行之應對措施包括積極加息及從金融系統提取流動資金，導致集團融資成本增加，且與大部分貨幣相比，美元從中受益，亦造成若干外匯不利因素。
- 鑒於環境嚴峻，儘管集團於二零二三年財年較上一年度錄得理想之收益增幅，集團之若干財務指標仍受到影響。
- 集團業務之定位及地理多元化有助收益增長。有關多元化發展與精心規劃相輔相承，使集團之表現較其他同比公司更勝一籌。
- 集團於二零二三年財年錄得收益約港幣 63 億元，較二零二二年財年上升 7.6%。就來自一間合營公司（「合營公司」）於澳洲黃金海岸公寓單位銷售額約 9,500 萬澳元（相當於約港幣 5.27 億元）（入賬列作分佔合營公司業績）作出調整後，經調整收益<sup>(i)</sup>（非公認會計原則財務計量）約為港幣 69 億元。所有業務分部之業績均有起色，年內業績受經常性收入業務之貢獻增加及出售非核心資產所支持。
- 於二零二三年財年，物業發展繼續錄得穩健之銷售收益貢獻，於二零二三年財年約為港幣 36 億元，較二零二二年財年約港幣 34 億元相比上升 5.6%。集團位於澳洲黃金海岸之合營項目 The Star Residences（第一座）已竣工。集團亦已開始倫敦 Hornsey Town Hall 及曼徹斯特 New Cross Central 之交付及結算程序。此外，新加坡之 Hyll on Holland 錄得理想銷售額，收益隨時間確認。集團繼續交付墨爾本 West Side Place（第一座及第二座）及曼徹斯特 MeadowSide（第二期及第三期）。預期該兩個發展項目之交付將於二零二四年財年繼續分階段進行，為集團提供穩定之現金流入。West Side Place（第三座及第四座）之計劃交付已延遲至年結後，導致集團二零二三年財年之盈利能力受到影響。

- 集團於二零二三年財年繼續主力在香港補充其住宅組合。於二零二二年九月，集團透過市區重建局（「市建局」）進行之招標收購位於香港西營盤一幅佔地面積約 1,077.3 平方米地皮之發展權。集團計劃將該地皮發展為住宅及商業綜合發展項目。預期將於二零二六年財年推出預售，並於二零二八年財年完成。
- 於二零二三年三月三十一日，集團發展中物業之累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售約為港幣 187 億元，與於二零二二年三月三十一日之港幣 167 億元<sup>(ii)</sup>相比上升 11.5%，於未來數年帶來可觀之現金流來源。於二零二三年財年，集團繼續積極推售現有項目，並於二零二二年九月推出曼徹斯特 Victoria Riverside（A 座）及於二零二二年十月推出曼徹斯特 Collyhurst Village。
- 集團持續積極循環投資非核心資產以投資內部回報率較高之項目及償還銀行借貸策略，包括訂約銷售位於紐西蘭之兩個停車場，其中一個已於二零二三年財年完成，另一個於年結後完成。二零二三年六月，集團通過其持股 25% 權益之合營公司簽訂協議，以 1.92 億澳元出售位於澳洲黃金海岸之 Sheraton Grand Mirage Resort 度假村，亦正討論出售其他若干發展成熟之停車場資產及非核心酒店資產。
- 賣方於二零二二年十月完成購回倫敦 Vauxhall Square，錄得收益淨額約 1,090 萬英鎊。以強制收購方式出售悉尼 Pymont 之 Union Street 地皮（以 The Star Entertainment Group Limited（「The Star」）之合營公司）之所得款項已於年結後收取 90%。然而，集團仍正等待上訴程序之結果，有關程序將釐定悉尼 Pymont 之 Union Street 地皮之最終估值，並可自出售收取更多款項。
- 集團已履行清算於廣州一間合營公司之責任，並已撤回有關土地使用權強制執行程序之法律訴訟。因此，集團於二零二三年財年確認收益淨額人民幣 4.08 億元。
- 集團酒店業務方面，收益按年上升 7.4% 至約港幣 15.09 億元。於二零二三年財年上半年，此業務繼續受惠於香港隔離檢疫，惟表現隨著對海外旅客實施之 2019 冠狀病毒病檢疫規定於二零二二年十二月解除而明顯放緩。自二零二三年二月起，香港酒店入住率逐步上升。與上一財政年度相比，其他地區之酒店業務有所增長。澳洲、新加坡、馬來西亞及英國之酒店業務均呈現增長勢頭，相比之下，於二零二三年一月取消 2019 冠狀病毒病防控措施前，中國內地酒店業務表現疲弱。
- 於二零二二年六月，集團藉 Dao by Dorsett West London 開業，推出全新公寓式酒店品牌「Dao by Dorsett」。集團於二零二二年七月將其持有 49% 股權之 Oakwood Premier AMTD Singapore 品牌重塑為 Dao by Dorsett AMTD Singapore。最近，集團於二零二三年三月二十三日開設墨爾本麗思卡爾頓酒店，並於年結後在二零二三年四月十八日開設墨爾本帝盛酒店。隨著新物業於短期內落成，集團之酒店營運將達成多個里程碑，包括於香港之啟德帝盛酒店以及於倫敦之 Dao by Dorsett Hornsey 及 Dorsett Canary Wharf。全球旅遊全面復甦，這些新物業將進一步促進集團經常性收入業務之增長及盈利能力。
- 停車場營運及設施管理業務出現若干高級管理層變動，現已準備就緒迎接增長。其一直保持增長勢頭，於二零二三年財年實現自然增長，並呈報收益按年上升 13.6% 至約港幣 7.54 億元。此強勁表現歸功於集團專注減債增資，並精簡業務及提升營運效率，同時保持服務質素。此外，集團專注投得更多停車場及設施管理合約，同時透過出售部分發展成熟之停車場，循環投資資金。

- 集團之博彩收益與去年相比呈現強勁增長，上升約 28.0%至港幣 2.96 億元。此強勁表現基於以下因素：2019 冠狀病毒病限制放寬，加上營運及市場推廣表現改善，且忠實客戶在每次 2019 冠狀病毒病限制放寬後再次光臨賭場。集團之博彩收益表現強韌。集團於二零二二年十一月獲得馬爾他之網上博彩牌照，現正在落實其推出策略。
- 於二零二三年三月，集團完成 Turbo Century Limited (「Turbo Century」) 之 10%股份配售，代價為 2,000 萬美元。Turbo Century 間接擁有 Trans World Hotels & Entertainment, a.s. (「TWHE」) 之全部股權，其於捷克擁有及營運 3 間賭場，並於德國、奧地利及捷克擁有 5 間酒店。
- BC Investment Group Holdings Limited (「BC Invest」) 於二零二三年財年繼續增長。該業務於二零二三年財年完成發行若干住宅抵押貸款證券 (「RMBS」)，籌集約 12 億元，並於二零二三年四月成功發行其第七項 RMBS，籌集約 5.07 億澳元。於二零二三年三月三十一日，BC Invest 收購其尚未擁有之 Mortgageport Management Pty. Ltd. (「Mortgageport」) 餘下部分，繼而令 BC Invest 全資擁有 Mortgageport。於二零二三年三月三十一日，BC Invest 之管理資產 (「管理資產」) 總值約為 53 億澳元，與上一財政年度末相比上升 39.6%。
- 與二零二二年財年相比，儘管集團於二零二三年財年錄得收益上升 7.6%，集團之股東應佔溢利為港幣 1.72 億元及經調整現金溢利<sup>(iii)</sup> (非公認會計原則財務計量) 為港幣 5.76 億元，業務盈利能力仍受多項因素影響。
- 集團於年內之盈利能力受到若干因素影響。首先，於 2019 冠狀病毒病期間建設延誤。其次，受二零二三年財年下半年利潤較低物業發展項目之收益確認影響，盈利能力下降。第三，香港酒店業務受香港政府於二零二三年財年下半年取消隔離住宿檢疫規定影響。得益於與中國內地恢復通關，旅客量逐漸上升，但檢疫政策變動仍對集團盈利能力造成負面影響。第四，利率上升導致融資成本增加，影響集團之盈利能力。此外，由於投資於 The Star 之股價下跌及兌港幣之不利外匯變動，集團亦於其他綜合虧損中錄得虧損約港幣 22 億元。
- 於二零二三年財年產生之數項一次性開支亦影響集團於年內之盈利能力，包括(i)主要來自其他地區業務 (主要是中國) 之匯出溢利而產生之預扣稅約港幣 1.51 億元；及(ii)與澳洲 (墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店) 及英國 (Dao by Dorsett West London) 三間酒店有關之開業前開支約港幣 3,600 萬元。值得注意的是，上述項目均為一次性開支，而根據酒店組合，預期來年開業前開支有所下降。
- 於二零二三年三月三十一日，集團之經調整權益總額<sup>(iv)</sup> (非公認會計原則財務計量) 價值下降 5.0%至約港幣 348.84 億元，主要由於不利匯率變動及 The Star 股價下跌。
- 集團透過銀行市場對若干短期債務進行再融資，繼續密切管理其資本架構。於二零二三年財年，集團完成多項主要貸款融資。透過維持適合之流動資金狀況，該等所得款項將進一步優化集團之資本架構。經調整淨資產負債率<sup>(v)</sup>及經調整負債淨額與資產總值比例<sup>(vi)</sup> (均為非公認會計原則財務計量) 於二零二三年三月三十一日分別保持在 73.8%及 35.4%之水平。
- 集團之負債淨額由二零二二年三月三十一日之約港幣 213 億元增加至二零二三年三月三十一日之約

港幣 257 億元，反映集團部分項目到達後期發展階段及獲得新發展機遇。集團繼續維持適合之流動資金狀況水平，於二零二三年三月三十一日約為港幣 65 億元。此外，集團於二零二三年三月三十一日有 5 項酒店物業不附帶產權負擔，價值約為港幣 12 億元，不附帶產權負擔及未售已竣工住宅存貨價值約為港幣 55 億元。

- 為鞏固其財務狀況，集團採取多項舉措降低其債務水平。集團著重消耗現有存貨及出售非核心資產，並正採取積極措施以產生現金及降低債務水平。集團正探索將博彩及酒店業務 TWHE 潛在分拆並獨立上市，藉此精簡集團架構，並可釋放價值，籌集資金。
- 集團於二零二三年財年並無購回公司股份。經調整每股資產淨值<sup>(vii)</sup>（非公認會計原則財務計量）由二零二二年三月三十一日之港幣 13.81 元下降 15.5% 至二零二三年三月三十一日之港幣 11.67 元。為慶祝公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市 50 週年，集團已於二零二二年九月二十二日向二零二二年九月十四日名列公司股東名冊之本公司股東（「股東」）按每持有 10 股現有普通股可獲發 1 股紅股之基準發行紅股。
- 二零二三年財年建議之末期股息為每股港幣 10 仙（二零二二年財年每股港幣 16 仙）。連同二零二三年財年之中期股息，二零二三年財年全年股息為每股港幣 14 仙（二零二二年財年：每股港幣 20 仙）。

遠東發展董事總經理孔祥達先生表示：「展望未來，儘管近期利率上升及通脹可能導致利息及經營開支增加，從而影響我們於可見將來之營運及財務業績，惟集團仍保持審慎樂觀態度。我們的相關業務走勢凌厲，並預期將於未來十二個月取得理想收益。我們深信，多元化之組合及致力執行可持續增長策略將有助我們有效應對該等不利因素。長遠而言，我們的業務發展將更進一步。」

經過多年耕耘，集團預期將於未來 12 至 24 個月內收穫豐碩成果。數項地標項目將竣工，並帶來大量現金流量。此外，許多新增酒店將為集團創造經常性收益。同時，集團將持續檢視其資產組合及尋求機會回收資金。經濟前景未明，故集團繼續持謹慎保守態度。然而，我們具備優勢，自全球經濟之重新開放中受惠，並將持續關注所有業務分部之策略執行情況。」

附註：

- 經調整收益指就住宅物業項目 The Star Residences（第一座）產生之港幣港幣 5.267 億元銷售額
- 該等賬目僅與二零二二年三月三十一日之累計應佔預售金額有關。
- 經調整現金溢利以股東應佔溢利調整投資物業之公平值變動（除稅後），按公平值計入損益之金融資產之公平值變動，出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之收益，衍生金融工具之公平值變動，應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損，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，折舊及減值計算。
- 經調整權益總額指包括將酒店重估盈餘入賬後得出之權益總額，而酒店重估盈餘基於二零二三年及二零二二年三月三十一日進行之獨立估值，包括已於二零二三年三月三十一日前竣工惟於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店估值。
- 經調整淨資產負債率指債務淨額與經調整權益總額包括二零一九年永久資本票據之比率，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，而酒店重估盈餘基於二零二三年三月三十一日進行之獨立估值，包括已於二零二三年三月三十一日前竣工惟於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店估值。
- 經調整資產總值指將酒店重估盈餘入賬後之資產總值，而酒店重估盈餘基於二零二三年三月三十一日進行之獨立估值，包括已於二零二三年三月三十一日前竣工惟於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店估值。

(vii) 經調整每股資產淨值指就酒店重估盈餘作出調整後按經調整股東應佔資產除以於二零二三年三月三十一日之已發行股份數目得出，而酒店重估盈餘基於二零二三年及二零二二年三月三十一日進行之獨立估值，包括已於二零二三年三月三十一日前竣工惟於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店估值。

—完—

有關我們業績公佈的詳細資料，請參閱2023年6月29日公告。

### **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（股份代號：35.HK）。集團的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](http://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](mailto:kat.chow@fecil.com.hk)

**皓天財經集團控股有限公司**

Ada Di & Angie Li & Daphne Pang

電話：(852) 3977 1838 / (852) 6150 8598 / (852) 9653 6911

電郵：[po@wsfg.hk](mailto:po@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。