



(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)

遠東發展二零二五財年實現調整後收入增長 並取得正向調整現金溢利⁽ⁱ⁾ 迎風而上 堅毅前行

2025 財政年度全年業績摘要

- 面對地緣政治及貿易緊張局勢不斷升級，全球經濟形勢仍然複雜且充滿挑戰。市場動盪，加上經濟週期不可預測，繼續對營商環境構成影響。儘管主要經濟體已從利率高位回落，惟高利率仍是各行各業面對之主要限制。
- 面對該等不利因素，集團繼續秉持策略工作，降低風險及加強財務狀況。集團通過執行變現非核心資產及非核心業務之策略增強能力，以更有效地分配資源，確保於動盪市場中保持韌性。
- 集團於二零二五年財年下半年之業績較二零二五年財年上半年有所改善，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）由二零二五年財年上半年之港幣 33,000,000 元增加至二零二五年財年下半年之港幣 233,000,000 元。因此，全年經調整現金溢利⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）為港幣 266,000,000 元。
- 儘管集團收益較截至二零二四年三月三十一日止財政年度（「二零二四年財年」）減少 6.2% 至約港幣 9,600,000,000 元，惟經調整收益⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）反映集團收益連同合營公司（「合營公司」）物業發展項目應佔收益貢獻輕微增加 3.8% 至約港幣 10,600,000,000 元。集團核心業務與二零二四年財年相比大致維持不變，於波動的市場中展現出韌性及穩定性。
- 集團之物業發展業務於二零二五年財年繼續錄得穩健銷售額。儘管物業發展之收益較二零二四年財年減少 9.6%，惟其於二零二五年財年達約港幣 6,179,000,000 元。經計及合營公司物業發展項目之應佔收益貢獻，物業發展之經調整收益⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）較二零二四年財年上升 5.3% 至約港幣 7,200,000,000 元。
- 集團於英國倫敦之 Aspen at Consort Place 在分階段竣工後在二零二四年五月開始交付。此外，集團於新加坡之 Hyll on Holland 及於澳洲珀斯之 Perth Hub 已竣工。集團於澳洲布里斯本之擁有 50% 股權的合營公司項目 Queen's Wharf Residences（第四座）亦已竣工。再者，集團於香港畢架·金峰及珀爵以及澳洲墨爾本之 West Side Place（第三座及第四座）等存貨銷售方面錄得穩步進展。
- 於二零二五年三月三十一日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額維持於約港幣 8,900,000,000 元。集團通過推出數個物業發展項目繼續擴大發展項目組合。繼二零二四年三月推出英國曼徹斯特之 Red Bank Riverside - Falcon 廣獲好評後，集團於二零二四年七月推出開發總值約港幣 11,900,000,000 元（應佔開發總值約港幣 6,000,000,000 元）之香港柏蔚森、於二零二四年八月推出開發總值約港幣 1,200,000,000 元之英國曼徹斯特之 Red Bank Riverside - Kingfisher 及於二零二五年二月推出開發總值約港幣 3,800,000,000 元之澳洲墨爾本之 640 Bourke Street。推出該等項目均受到市場的熱烈歡迎。

- 為應對成本上升及澳洲布里斯本之殷切市場需求，集團修訂協議及上調 Queen's Wharf Residences（第五座）之定價，以提升項目價值。重新定價後，超過 60% 之原買家已接納協議。此外，集團已取得新增 28 個單位之規劃批文，開發總值增加至約港幣 5,300,000,000 元（應佔開發總值約港幣 2,700,000,000 元）。上述調整增強項目之長遠價值（特別是對於即將推出的 Queen's Wharf Residences（第六座）而言），同時確保其符合市場狀況。
- 於二零二五年三月三十一日，集團已完成將上海寶山區其中一個地盤指定為出租用途。該發展項目之可出租樓面面積約為 573,000 平方呎，預期提供約 1,700 個單位。預期租賃營運於二零二六年財年下半年開始。
- 集團酒店業務及管理業務之收益較二零二四年財年輕微增加 2.3% 至約港幣 2,077,000,000 元，主要由於馬來西亞、英國及澳洲之理想表現所致，惟香港、中國內地及新加坡之入住率較低及平均房租下降對其有所抵銷。集團於二零二四年九月二十六日推出香港啟德帝盛酒店，其坐落於毗鄰啟德體育園之策略性位置，預期增強其市場地位。該酒店目前正處於初期發展階段，毗鄰經常舉辦大型活動之主要場地，具備有利條件把握需求，並支持集團酒店業務於香港之發展。
- 於二零二四年三月，集團一間附屬公司成立合夥企業（持有 10% 股權），以收購一間新加坡酒店，並將該酒店之品牌重塑為新加坡樟宜帝盛酒店。該酒店僅需 10 分鐘車程即可到達新加坡樟宜機場，並提供 313 間客房及配套設施。該交易已於二零二四年九月完成，彰顯集團利用輕資產策略拓展酒店業務組合之能力。此外，帝盛酒店集團（「帝盛」）已獲取酒店管理合約，並擬對該酒店進行翻新，增加約 100 間客房，藉此提升分部盈利能力。
- 執行策略措施淘汰表現欠佳之停車場後，停車場業務及設施管理之收益約為港幣 713,000,000 元，較二零二四年財年下降 2.6%。然而，經調整毛利⁽¹⁾（非公認會計原則財務計量）由二零二四年財年之 20.8% 上升至二零二五年財年之 28.3%，反映效率有所改善。集團繼續專注提升營運及技術效率和推行成本節約舉措，為擴大全球業務作好準備。
- 集團之博彩業務由百樂皇宮控股有限公司（「Palasino」）營運。於二零二五年三月三十一日，本集團於 Palasino 保留 71.62% 之控股權益。於二零二五年財年，集團博彩業務之收益較二零二四年財年輕微上升 1.6% 至約港幣 409,000,000 元，主要由於老虎機數目增加，佔博彩收益約 80%。
- 集團與其合營夥伴及 The Star Entertainment Group Limited（「The Star」）位於澳洲昆士蘭布里斯本 Queen's Wharf Brisbane 之聯合發展項目（「QWB 項目」，集團擁有 25% 股權）旗下綜合度假村於二零二四年八月二十九日試業。酒店及設有高級博彩室之博彩設施甫一亮相即大獲好評。餐飲店、零售及餐飲空間及兩間酒店等其他設施將於短期內分階段推出。
- 於二零二五年三月七日，集團及其合營夥伴（統稱「合營夥伴」）與 The Star 就 QWB 項目及澳洲昆士蘭黃金海岸布羅德海灘島（「黃金海岸項目」）以及目前由 The Star 全資擁有或與合營夥伴合夥擁有若干酒店及停車場資產（「策略資產」）訂立協議綱領（「協議綱領」）。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年三月七日之公告。
- BC Investment Group Holdings Limited（「BC Invest」，集團持有約 53.21% 股權的公司）於二零二五年財年繼續增長。BC Invest 於二零二四年十二月九日成功發行 507,000,000 澳元以澳元定價的 Crimson 2024-1 Bond Trust 住宅抵押貸款證券（「RMBS」）。BC Invest 於二零二五年三月三十一日管理之管理資產（「管理資產」）總值約為 5,600,000,000 澳元（於二零二四年三月三十一日：5,400,000,000 澳元）。
- 集團已採取積極措施變現非核心資產及業務，以減低債務水平。於二零二五年三月三十一日，銀行貸款、票據及債券總額減少約港幣 2,400,000,000 元或 8.6% 至港幣 25,400,000,000 元，顯示我們致力削減債務。

- 集團之持續變現策略包括繼續回收非核心資產，以減少銀行借貸及增加營運資金。集團於二零二五年財年變現非核心資產及業務合共約港幣 1,200,000,000 元。
- 於二零二四年九月，集團完成出售英國曼徹斯特 Boundary Farm 之停車場，代價約為 17,240,000 英鎊。
- 於二零二五年二月二十八日，集團訂立協議以出售其於 BC Invest 的股權，初始代價約為 106,000,000 澳元（相當於約港幣 513,000,000 元）。預期該交易於二零二五年第三季度完成，預期集團於二零二六年財年上半年錄得出售收益約港幣 235,000,000 元。同時，本集團持有約 8,300,000 澳元之所有未贖回 R 級債權證及約 2,300,000 英鎊 S 類參與股份將於交易完成時或之前由 BC Invest 或其附屬公司贖回。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十八日之公告。
- 於二零二五年二月二十五日，集團訂立協議以代價總額 47,200,000 英鎊出售英國倫敦之酒店資產及物業。交易完成後，預期集團錄得收益約 14,800,000 英鎊。預期交易於二零二六年二月完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十五日之公告。

附註：

(i) 指非公認會計原則財務計量，其於業績公告「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。

-完-

—有關我們業績公佈的詳細資料，請參閱 2025 年 6 月 26 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（香港交易所股份代號：35.HK）。集團主要業務包括物業發展及投資、酒店發展及管理、停車場及設施管理、提供按揭服務以及博彩業務。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：

陳映彤女士

聯繫電話：(852) 2850 0635

電郵：pr@fecil.com.hk

縱橫財經公關顧問有限公司

吳燕霞女士 / 黎一心女士

聯繫電話：(852) 2864 4812 / (852) 2864 4855

電郵：sprg_fareastconsortium@sprg.com.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。