



(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)

遠東發展公佈二零二六年財年上半年業績

2026財政年度上半年業績摘要

- 截至二零二五年九月三十日止首六個月（「二零二六年財年上半年」），集團繼續執行其策略舉措，包括變現非核心資產及出售非核心業務，從而提升流動資金及改善資金部署效率。該等舉措反映管理層致力維持財務穩健，並為集團於全球動盪環境中實現可持續增長作好準備。
- 於二零二五年九月三十日，集團之銀行貸款、票據及債券總額減少港幣 1,426,000,000 元至港幣 23,945,000,000 元，而負債淨額則減少港幣 1,246,000,000 元至港幣 20,247,000,000 元，反映經改善之資金管理及嚴謹之財務執行力。經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）下降至 64.9%，進一步加強集團之財務狀況表。
- 於二零二六年財年上半年，收益較截至二零二四年九月三十日止六個月（「二零二五年財年上半年」）減少 27.4% 至約港幣 3,800,000,000 元。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減少 5.9% 至約港幣 4,900,000,000 元，主要原因為已落成及結算之住宅物發展項目較去年同期減少。儘管物業發展之收益確認有所減少，惟集團核心業務表現與二零二五年財年上半年相比大致相若，於動盪市場中展現出韌性及穩定性。
- 與二零二五年財年上半年相比，集團於二零二六年財年上半年之物業發展經調整收益⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）減少 10.3% 至約港幣 3,227,000,000 元。主要收益項目包括於英國（「英國」）倫敦之 **Aspen at Consort Place**，該項目已於二零二五年七月竣工，交付工作將於二零二六年財年上半年持續進行；以及於英國曼徹斯特之 **Victoria Riverside**（B 座、C 座及 **Bromley Street**），該項目已竣工並在二零二五年七月開始交付。澳洲墨爾本之 **West Side Place** 以及香港畢架・金峰等已竣工存貨銷售亦為二零二六年財年上半年之主要收益項目。合營公司物業發展項目（包括香港之柏蔚森及馬來西亞之 **Dorsett Place Waterfront Subang**（A 座及 B 座））亦已分別於二零二五年八月及九月竣工，該兩個項目於二零二五年九月開始交付。同時，澳洲布里斯本之 **Queen's Wharf Residences**（第四座）通過持續交付，對物業發展之經調整收益⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）作出貢獻。
- 於二零二五年九月三十日，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 9,300,000,000 元。集團於二零二五年三月底推出墨爾本之物業發展項目 **640 Bourke Street**。該項目獲得市場廣泛關注，表示市場對中心商業區（「中心商業區」）內配套完善之住宅產品需求穩定。於二零二五年七月，集團重新推出 **Queen's Wharf Residences**（第五座）之剩餘單位，進一步提高價格，並獲得正面反饋。集團繼續加快其發展項目組合竣工，包括英國曼徹斯特之 **Victoria Riverside**（A 座），該項目預期於二零二七年財年上半年竣工，並為收益及現金流帶來正面貢獻。
- 於二零二六年財年上半年，集團酒店業務及管理業務之收益較去年同期增加 9.6% 至約港幣 1,070,000,000 元。該增幅主要由於香港之啟德帝盛酒店以及馬來西亞及澳洲之表現保持韌性。
- **Dorsett Canary Wharf London** 於二零二五年九月試業。該酒店位於倫敦之中心商業區及 **Canary Wharf** 之中心地帶，提供 237 間時尚客房及餐飲服務。同月，集團在上海開設首間旅舍上海學嶼。該旅舍提供

115 間客房，毗鄰上海大學。

- 預計集團於未來 12 個月開設澳洲之珀斯帝盛酒店。預計該新增項目將加強集團之經常性收入組合，並支持收益及盈利能力之長期增長。
- 停車場業務及設施管理之收益約為港幣 343,000,000 元，較二零二五年財年上半年下降 9.7%。下降主要歸因於終止經營表現欠佳之資產及變現成熟之停車場，此乃集團繼續加強其停車場組合質量策略舉措之一部分。同時，集團獲得停車場業務及設備管理的新合約，為擴大組合及提高營運效率作出貢獻。
- 集團之博彩業務由百樂皇宮控股有限公司（「Palasino」，股份代號：2536，與其附屬公司統稱「Palasino Group」）營運。於二零二五年九月三十日，集團於 Palasino 持有 71.62% 之控股權益。於二零二六年財年上半年，集團博彩業務之收益較去年同期上升 11.4% 至約港幣 218,000,000 元，主要由於奧地利成功的營銷活動推動訪客增加。
- 集團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。
- 於二零二五年八月十二日，集團及周大福企業有限公司（「周大福」）（「合營夥伴」，連同集團統稱「合營夥伴」）與 The Star Entertainment Group（「The Star」）訂立一份執行契據（「執行契據」），據此，在滿足相關先決條件的情況下，集團將按照協定過渡原則有序增持其於 QWB 項目綜合度假村之 50% 權益。負責發展 QWB 項目之實體 Destination Brisbane Consortium（「DBC」）目前由 The Star、周大福及集團分別擁有 50%、25% 及 25% 權益。交易完成後，DBC 將由集團與合營夥伴共同擁有，各自持有 50% 權益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年八月十二日及二零二五年十一月十七日之公告。
- 集團通過變現非核心資產及業務持續實施去槓桿策略，旨在減降債務水平，並將資金重新分配至具更高回報潛力之項目。於二零二六年財年上半年，集團變現合共約港幣 1,000,000,000 元之非核心資產及業務。於二零二五年九月三十日，銀行貸款、票據及債券總額減少約港幣 1,426,000,000 元或 5.6% 至港幣 23,945,000,000 元，反映集團採取嚴格之資金管理方針。
- 作為有關舉措之一環，集團於二零二五年五月二十七日完成出售其於香港按揭組合之權益，初步代價約為港幣 485,000,000 元。該組合包括集團發展香港物業獲取之按揭貸款。就該出售事項而言，集團於二零二五年五月訂立參與協議，據此，其將保留其於按揭組合之經濟利益。經計及參與協議項下之交易，集團收取所得款項淨額約為港幣 344,000,000 元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月二十二日、二零二五年五月二十七日及二零二五年八月一日之公告。
- 此外，於二零二五年七月二日，集團完成出售其於 BC Investment Group Holdings Limited（「BC Invest」）之 53.21% 股份，初步代價約為 106,000,000 澳元（相當於約港幣 513,000,000 元）。同時，集團所持所有尚未償還約 8,300,000 澳元之 R 級債權證及約 2,300,000 英鎊之 S 類參與股份於交易完成之前或同時由 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、二零二五年五月二日及二零二五年七月二日之公告。
- 二零二六年財年上半年，經調整收益⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）減少 5.9% 至港幣 4,940,000,000 元。
- 集團於期內之盈利能力主要受到期內各項減值虧損所影響，部分被經常收入業務增長、融資成本下降及出售 BC Invest 股權之收益所抵銷。因此，於二零二六年財年上半年，集團錄得股東應佔虧損淨額港幣 988,000,000 元。影響集團盈利能力之減值虧損包括：
 - 待售物業減值虧損約港幣 193,000,000 元；
 - 購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損約港幣 88,000,000 元；
 - 分佔一間合營公司確認之減值虧損約港幣 530,000,000 元；及
 - 分佔一間聯營公司確認之減值虧損約港幣 110,000,000 元。
- 於二零二五年九月三十日，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）增加 509.8% 至約港幣 203,000,000 元，而集團之經調整權益總額⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）輕微減少 1.9% 至約港幣

31,192,000,000 元。

- 二零二六年財年上半年之每股虧損增加 18.3%至港幣 32.3 仙。董事會議決不宣派二零二六年財年上半年中期股息（二零二五年財年上半年：每股港幣 1.0 仙）。
- 集團繼續審慎管理其資本架構，透過銀行市場對部分短期債務進行再融資並繼續變現非核心資產及業務，致力降低債務水平及優化集團之資本架構。經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）下降至 64.9%及扣除待售物業減值虧損、購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損、分佔一間合營公司確認之減值虧損及分佔一間聯營公司確認之減值虧損前備考經調整淨資產負債比率下降至 63.0%，反映經改善之資金管理及嚴謹之財務執行力。於二零二五年九月三十日，負債淨額與經調整資產總值比例⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）維持於 34.1%之穩健水平。
- 於二零二五年九月三十日，集團之負債淨額減少至約港幣 20,200,000,000 元，而於二零二五年三月三十一日則約為港幣 21,500,000,000 元。於二零二五年九月三十日，集團之流動資金狀況維持於約港幣 3,700,000,000 元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，集團於二零二五年九月三十日擁有五項不附帶產權負擔之酒店資產，價值為港幣 1,300,000,000 元。
- 經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）由二零二五年三月三十一日之港幣 9.32 元減少 2.0% 至二零二五年九月三十日之約港幣 9.13 元。
- 於二零二五年十一月，集團就出售間接持有珀斯麗思卡爾頓酒店之一間公司若干權益訂立不具約束力之條款清單，並收取首筆款項 20,000,000 澳元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十一月十一日之公告。
- 作為香港上市公司，集團致力遵守不斷發展的 ESG 披露要求，深知其促進可持續發展及為持份者帶來長期價值之責任。為進一步提高環境數據之透明度，集團採用自動化碳匯報工具以提高排放監測之準確性及效率。展望未來，集團將繼續在其策略規劃及風險管理框架貫徹考慮 ESG 因素，善用可持續金融及數碼創新，加快其減碳步伐，增強氣候韌性。

附註：

(i) 指非公認會計原則財務計量，其於下文「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 11 月 27 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。