



(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)

遠東發展有限公司（股份代號：35）宣佈2018/19年度中期業績

穩固根基帶來長期增長

中期業績摘要

- 遠東發展矢志成為國際性卓越物業發展專家的策略定位，加上其出色的酒店營運能力以及「亞洲足跡」策略的實施，為公司帶來令人鼓舞的成績。
- 經常性現金流業務實現強勁增長。集團經常性收入業務之收益按年增長34.0%。2019年財年上半年之酒店收益為8.79億港元，增長26.4%。於集團收購TWC後，博彩業務開始為集團貢獻業績。
- 核心現金利潤雖受期內較少物業完工影響，但被經常性現金流業務的強勢增長所抵消。公司股東應佔純利及經調整現金溢利⁽ⁱ⁾分別減少至港幣6.16億元及港幣5.82億元。
- 期內預售額錄得历史新高，達43億港元。儘管集團於2019年財年上半年住宅物業確認收入港幣15億元，集團之住宅物業預售仍保持強勁，發展中物業之累計預售總值約為港幣155億元（於2018年3月31日為港幣134億元）。於2018年9月30日，集團之住宅發展項目組合預計開發總值為港幣483億元。
- 集團擬採用一致的股息政策，派發中期股息每股港幣4.0仙。
- 停車場業務的增長源於自然增長及地區的多元化發展。於2019年財年上半年，集團之停車場管理組合增加約3,900個停車位，停車場增至461個，有約92,740個車位。
- 集團近期透過收購TWC及投資於QWB項目及The Star拓展進軍博彩業務，將成為集團業務之另一主要增長動力。與The Star之策略聯盟在各種潛在發展項目的帶動下將產生利好的協同效應。
- 集團從The Star獲得強大且不斷增長的股息貢獻。
- 在2018年4月30日完成收購後，TWC的整合進展順利。與遠東發展的酒店業務整合後，將實現協同效應。期內來自TWC博彩業務之收益港幣1.14億元，為收購完成後五個月之貢獻。
- 展望2019財年下半年，住宅開發分部將推出及落成一系列項目，酒店分部勢頭依然強勁，並將獲得TWC旗下酒店的全期貢獻，停車場分部投資組合持續增長，與The Star的戰略聯盟及TWC業務將產生協同效應，TWC賭場亦將帶來全期貢獻。
- 我們將繼續採取多元化區域策略和「亞洲足跡」的戰略，有效分配資源以擴展項目組合。集團經已為日後發展奠下穩固根基，並將繼續為股東帶來長期增長及穩定的股息收入。

（2018年11月27日，香港）－遠東發展有限公司（「遠東發展」或「集團」；股份代號：35）欣然宣佈截至2018年9月30日止之六個月（「2019年財年上半年」）的未經審核綜合業績。

公司於2019年財年上半年之綜合收益約為港幣30億元，較截至2017年9月30日止六個月（「2018年

財年上半年」)增長6.8%，主要受以下因素所帶動：(i)酒店收益自然增加；(ii)新增來自Trans World Corporation (「TWC」)之貢獻；及(iii)停車場業務增長，惟受較少住宅發展項目於期內落成導致收益較低所抵銷。由於上海項目較一般為高之毛利率並未於2019年財年上半年重現，故毛利（扣除酒店及停車場資產折舊前）為港幣14億元，而2018年財年上半年則為港幣16億元。

由於2018年財年上半年出售酒店之收益港幣3.2億元及上海項目取得的高毛利率並未於2019年財年上半年重現，故2019年財年上半年之股東應佔溢利及經調整現金溢利⁽ⁱ⁾分別為港幣6.16億元及港幣5.82億元，較2018年財年上半年之港幣10.33億元及港幣10.71億元下降40.3%及45.6%。不利的市場變動亦導致集團於2019年財年上半年之投資證券按市值計算虧損港幣1.17億元。該等金額部份被折讓價收購TWC而產生相似金額之一次性收益所抵銷。剔除按市值計算之虧損及出售酒店之收益後，2019年財年上半年之經調整現金溢利為港幣6.99億元（2018年財年上半年：港幣7.47億元），其中港幣3.33億元來自集團經常性收入業務（包括酒店業務、停車場業務、博彩業務及物業投資）（2018年財年上半年：港幣2.42億元）。期內每股盈利減少41.7%至港幣0.268元。2019年財年上半年之中期股息維持在每股港幣4.0仙（2018年財年上半年：每股港幣4.0仙）。於2018年9月30日，公司每股資產淨值約為港幣12.21元。

於2019年財年上半年，基於集團項目組合之落成時間，物業銷售收益於2019年財年上半年約為港幣14.66億元，較2018年財年上半年下降11.4%。毛利於2019年財年上半年錄得港幣5.95億元，按年下降39.5%，主要因上海項目所致，與集團其他地方的項目相比，上海項目之毛利率較一般為高。

於2018年9月30日，集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣155億元（不包括新加坡Artra按已完成百分比計算的預售價值）。有關預售所得款項於相關項目落成前不會於集團之綜合收益表中反映。於2019年財年上半年，集團預售四個住宅發展項目，分別為(i)香港珀玥；(ii)墨爾本West Side Place（第三座）；(iii)廣州遠東御江豪庭（第五座）；及(iv)倫敦Hornsey Town Hall。該等四個發展項目之預期開發總值（「開發總值」）及應佔可售樓面面積分別約為港幣52億元及93.3萬平方呎。於2018年9月30日，集團於不同地區正處於不同發展階段之住宅物業發展項目之預期集團應佔可售樓面面積約為820萬平方呎。目前住宅發展項目組合預計開發總值為港幣483億元，為集團未來之盈利前景提供清晰的可見度。

於2019年財年上半年，酒店業務及管理之收益約為港幣8.79億元，較2018年財年上半年增加26.4%。酒店市場（特別是香港）持續強勢增長，集團之酒店組合加入新開業之倫敦Dorsett City（於2018年2月全面營業）及TWC旗下酒店（「TWC酒店集團」），於2019年財年上半年亦為集團之酒店收益作出貢獻。儘管TWC酒店集團新增酒店之毛利率較平均水平為低，集團酒店業務之毛利率（折舊及攤銷前）於2019年財年上半年維持在60.6%，而2018年財年上半年則為61.5%。受較好整體酒店平均房租及較高整體入住率所帶動，帝盛集團旗下酒店之毛利率增長至62.3%。

於2018年9月30日，本集團擁有28間酒店（9間位於香港、6間位於馬來西亞、4間位於中國內地、1間位於新加坡、2間位於倫敦、1間位於黃金海岸、3間位於德國、1間位於奧地利及1間位於捷克共和國）。透過2018年4月收購TWC新增合共572間客房後，集團擁有約7,500間客房。集團擁有14間發展中酒店，其中兩間麗思卡爾頓酒店分別位於墨爾本及珀斯，以及集團擁有25%權益並位於布里斯本Queen's Wharf綜合度假村之四間世界級酒店，餘下酒店則預期由帝盛經營。當所有開發中酒店投入營運，集團將擁有42間酒店，營運約10,800間客房。集團亦管理另外4間酒店（2間位於香港及2間位於馬來西亞），擁有約880間客房。

停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場，為集團產生穩定經常性收入。於2019年財年上半年，停車場業務及設施管理之收益約為港幣3.58億元，較2018年財年上半年增加7.4%。儘管集團於英國及匈牙利產生了開業支出，經調整毛利仍由2018年財年上半年之港幣7,800萬元增加至2019年財年上半年之港幣8,300萬元，按年增長5.6%。於2019年財年上半年，集團之停車場管理組合增加約3,900個停車位，停車場增至461個，有約92,740個車位。集團於2018年9月30日擁有89項設施管

理服務合約。集團傾向於分配更多資本於停車場業務及設施管理業務，確保該部份業務不但將如過往數年錄得自然增長，而且將透過收購停車場資產獲得豐厚回報，預期停車場業務及設施管理業務將繼續為集團提供更長期之潛在土地儲備機會。

集團於2018年4月完成收購TWC，加上集團於The Star Entertainment Group（「The Star」）之投資開始產生股息收入，博彩業務在2019年財年上半年首次帶來貢獻。期內，博彩業務之收益總額約為港幣1.49億元。

TWC於捷克共和國擁有及營運3間賭場。TWC所有賭場均以註冊品牌「American Chance Casinos」進行經營，設有賭桌及老虎機。賭場位於捷克邊界，鄰近德國及奧地利，服務該等國家之跨境客戶。隨著「亞洲足跡」策略之實施，集團將致力向亞洲客戶推廣TWC的物業。

於2018年3月，集團與The Star及周大福集團訂立策略聯盟協議，並收購The Star 4.99%股份。The Star為澳洲兩大賭場運營商之一，於悉尼、黃金海岸及布里斯本享有領導地位。於2019年財年上半年，集團投資於The Star之收益為港幣3,500萬元，為於期內應收The Star所宣派之股息。

集團近期透過收購TWC及投資於Queen's Wharf Brisbane（「QWB」）項目及The Star拓展進軍博彩業務，將成為集團業務之另一主要增長動力。集團現具有獨一無二的優勢，透過於多個地點發展酒店及住宅，自各投資中釋放此業務之價值。

集團之流動資金狀況十分健康，約為港幣73億元，淨資產負債比率為40.9%，反映集團資產雄厚，加上可動用未提取信貸融資港幣86億元，以及充裕之無抵押資產基礎，集團擁有大量儲備資源支持其增長。

遠東發展主席邱達昌先生表示：「遠東發展針對「亞洲足跡」的戰略定位實現了令人鼓舞的成績。我們現有的土地儲備和目前開發中的房地產項目為我們未來發展帶來了明朗的前景，並奠定了穩固的基礎。同時酒店業務已重返升軌，進一步增加日後之經常性現金流。停車場組合亦不但將如過往數年錄得穩定擴展，而且將帶來可觀的回報。集團近期完成的TWC收購事項及對The Star的投資亦為經常性現金流業務提供了有力支持。儘管未來要面對更多不同挑戰，我們仍然對集團未來的前景及展望充滿信心。我們將繼續採取多元化區域策略和「亞洲足跡」戰略，有效分配資源以擴展項目組合。我們相信集團經已為日後發展奠下穩固根基，並將繼續為股東帶來長期增長及穩定的股息收入。」

附注：

(i) 經調整現金溢利以股東應佔純利加折舊及攤銷收費減投資物業公平值收益及就以折讓價收購Trans World Corporation確認之收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。

(ii) 根據於2018年3月31日進行之獨立估值，酒店資產重估盈餘約為港幣15,593,000,000元，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值及淨資產負債比率時就此調整。

(iii) 淨資產負債比率乃由銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘除以權益總額及酒店重估盈餘之賬面值計算得出。

~ 完 ~

1972 年，遠東發展有限公司在香港聯合交易所有限公司上市（香港聯交所股份代號：35）。集團主要業務包括物業發展及投資、酒店營運及管理、停車場及設施管理業務。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

趙慧女士，企業融資及投資者關係總監

聯繫電話: (852) 2850 0639

電郵: venus.zhao@fecil.com.hk

皓天財經集團

麥翠儀小姐/曾凱熹小姐

聯繫電話: (852) 3641 1318 / (852) 3641 1365

電郵: fecil@wsfg.hk