



*Far East Hotels and Entertainment Limited*

遠東酒店實業有限公司

Stock Code 股份代號: 37

2024

*Interim Report*

中期報告





## 目錄

頁次

公司資料	2
管理層討論與分析	3-7
中期財務資料	
簡明綜合損益及其他全面收益表	8
簡明綜合財務狀況表	9-10
簡明綜合權益變動報表	11
簡明綜合現金流量表	12
簡明綜合財務報表附註	13-24
上市規則規定提供的附加資料	25-32

本中期報告之中文翻譯如有任何錯漏，應以英文版為準。

## 公司資料

### 註冊地點

香港

### 董事會

#### 執行董事

邱達偉, B.Sc.

(主席、董事總經理及行政總裁)

邱詠雅, B.A.

#### 非執行董事

邱裘錦蘭, 太平紳士

邱華俊, B.Sc.

#### 獨立非執行董事

蔡偉石, 榮譽勳章, 太平紳士

吳志堅

### 公司秘書

曾若詩

### 法律顧問

胡關李羅律師行

### 獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

香港

### 授權代表

邱達偉, B.Sc.

曾若詩

### 審核委員會

蔡偉石, 榮譽勳章, 太平紳士

吳志堅

### 薪酬委員會

蔡偉石, 榮譽勳章, 太平紳士(主席)

邱達偉, B.Sc.

吳志堅

### 提名委員會

吳志堅(主席)

蔡偉石, 榮譽勳章, 太平紳士

邱達偉, B.Sc.

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

### 註冊及主要辦事處

香港灣仔

告士打道200號

新銀集團中心

19樓1902室

### 股份登記處

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

### 上市地點

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司

主板上市

### 股份代號

00037

### 網址

[www.tricor.com.hk/web/service/00037](http://www.tricor.com.hk/web/service/00037)

## 整體業績

遠東酒店實業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零二四年九月三十日止六個月(「本期間」)錄得未經審核綜合可歸屬於本公司擁有人之虧損2,280萬港元(二零二三年九月三十日：780萬港元)。

## 中期股息

本公司董事會(分別為「董事」及「董事會」)已議決不宣派本期間之任何中期股息(二零二三年九月三十日：無)。

## 業務回顧及展望

本期間，本集團總收益約為1,140萬港元，較二零二三年的1,740萬港元減少34.5%。本期間，本集團毛損為40萬港元(二零二三年九月三十日：毛利500萬港元)。本公司擁有人應佔期內虧損為2,280萬港元(二零二三年九月三十日：780萬港元)。

華威酒店方面，本期間本集團錄得總收益約820萬港元(二零二三年九月三十日：1,220萬港元)及淨虧損20萬港元(二零二三年九月三十日：純利170萬港元)。本期間客房部收益為550萬港元，較二零二三年的860萬港元減少36.0%。餐飲部於本期間的收益為270萬港元，較二零二三年的360萬港元減少25.0%。

中華人民共和國(「中國」)北京的服務式物業方面，本集團錄得總收益約190萬港元(二零二三年九月三十日：450萬港元)，淨虧損860萬港元(二零二三年九月三十日：40萬港元)。重大虧損主要歸因於(i)租賃屆滿導致收益減少；(ii)與北京服務式物業的法律糾紛有關的巨額法律及專業費用190萬港元(二零二三年九月三十日：30萬港元)；及(iii)本期間融資租賃應收款項減值虧損320萬港元。有關進一步詳情，請參閱第4頁「北京服務式物業的法律糾紛」一節。

就位於香港的投資物業而言，本集團於本期間錄得總收益約50萬港元(二零二三年九月三十日：40萬港元)及淨虧損1,500萬港元(二零二三年九月三十日：230萬港元)。重大分部虧損主要由於投資物業公平值減少1,270萬港元(二零二三年九月三十日：增加10萬港元)。

## 管理層討論與分析

就位於斐濟的投資物業而言，本集團錄得總收益約80萬港元(二零二三年九月三十日：40萬港元)及純利60萬港元(二零二三年九月三十日：40萬港元)。

證券投資及買賣方面，本集團於本期間錄得純利約470萬港元(二零二三年九月三十日：虧損160萬港元)，包括按公平值列入損益賬(「按公平值列入損益賬」)之金融資產的公平值增加430萬港元(二零二三年九月三十日：減少220萬港元)及按公平值列入損益賬之金融資產股息收入40萬港元(二零二三年九月三十日：60萬港元)。

### 北京服務式物業的法律糾紛

於二零二四年九月三十日，本集團涉及北京海聯物業管理有限公司(本公司之附屬公司)(「北京海聯」)作為承租人與業主(「業主」)就租賃位於中國的服務式物業(「相關物業」)的法律糾紛。相關物業包括兩座樓宇，由北京海聯分租予獨立第三方分租戶。北京海聯與業主簽訂的相關租賃協議規定，租賃期限為30年，將於二零二四年九月三十日屆滿，且北京海聯有權根據相同條款將租約再續簽20年。該糾紛的起因為對自二零二二年十月一日起建議增加租金金額存在意見分歧。業主已向北京市東城區人民法院申請判令業主自二零二二年八月起終止租約，且北京海聯應騰空相關物業並支付自二零二二年十月一日起至相關物業實際騰空之日止期間增加的租金。業主索賠於二零二三年十月八日被法院駁回，而業主提起的上訴亦於二零二四年四月二十六日被北京市第三中級人民法院駁回。

儘管業主採取的法律行動出現上述結果，但業主其後仍向北京海聯發出書面通知，要求北京海聯於二零二四年六月三十日前將相關物業的佔有權交付予業主。本公司已向其外部法律顧問取得法律意見，並對業主提起法律訴訟，訴訟內容有關(其中包括)因業主未能續租而導致北京海聯蒙受的損失、北京海聯先前為重建、擴建及翻新相關物業而產生的成本及開支。鑑於與業主的糾紛，北京海聯並未續簽其中一份於二零二四年五月三十一日屆滿的分租，並可能提前終止另一份原本將於二零二六年十二月三十一日屆滿的分租(就此截至二零二三年三月三十一日止財政年度的經審核綜合財務報表已就很可能應付予該分租戶的賠償計提撥備約220萬港元)。

於二零二四年九月三十日，本集團融資租賃應收款項320萬港元已逾期超過3個月。本集團已向分租戶提起法律訴訟，要求於二零二四年十一月償還未付租金及損害賠償。鑒於上述情況，管理層已於報告期末評估融資租賃應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），並於二零二四年九月三十日確認320萬港元的預期信貸虧損撥備。

### 九華徑項目

於二零二二年一月二十五日，本公司全資附屬公司荔園遊樂花園有限公司（「荔園遊樂園」）及Cornhill Enterprises Limited（由邱達偉先生及其家族控制之關聯公司，其以信託方式代荔園遊樂花園持有若干部分申請地盤）（作為申請人）（統稱為「申請人」），根據香港法例第131章《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會（「城規會」）提交一份申請（「申請」），就位於新界葵涌九華徑測量約份第四約及毗鄰政府土地之各地段（「申請地盤」）建議綜合發展尋求批准，該地盤被指定為葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/29項下之綜合發展區地帶。於二零二三年七月十四日，城規會已批准申請，惟須達成若干條件。有關申請的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月二十六日及二零二三年七月十四日的公告。

申請地盤之總地盤面積約為48,313平方米，包括約54%之私人地段及約46%之政府土地。申請地盤最大發展建築面積為241,522平方米。根據已批准的總綱發展藍圖，建議發展項目的總地積比率為5，包括14座31至35層大廈，合共5,973個住宅單位。有關更多詳情，請參閱城規會網站刊載的申請摘要及城規會就申請作出的決定。

考慮到現有土地擁有權模式及申請地盤規模，發展計劃分四期實施。除目前在申請地盤內收購及整合土地的程序外，本集團擬適時向香港特別行政區地政總署申請批出第一期新土地契約。過程將涉及多個階段包括有關補地價及換地條件的評估及磋商。申請的實際時間表將取決於相關政府部門的特定要求及條件。

### 展望

持續的地緣政治緊張帶來的不確定因素將繼續影響我們未來的業務。儘管如此，本集團將繼續應對市場上的重重挑戰，並把握機會改善服務質素和加強營運效益。本集團將會尋找合適的投資機遇。

## 管理層討論與分析

### 僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團僱員約60人(二零二四年三月三十一日：70人)。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。表現良好之僱員獲酌情發放花紅，以茲鼓勵及獎賞。本公司於二零一六年九月二日採納新購股權計劃(「新計劃」)，作為對董事及其他合資格參與者的獎勵。本集團亦為僱員提供及安排在職培訓。

### 重大收購、出售及重大投資

於二零二四年九月三十日，本集團按公平值列入損益賬之金融資產市值約為950萬港元(二零二四年三月三十一日：約1,620萬港元)，主要包括13項於香港上市及1項於新加坡上市的股本證券的投資組合(二零二四年三月三十一日：14項於香港上市及1項於新加坡上市的股本證券)。董事會將於二零二四年九月三十日市值佔本集團於二零二四年九月三十日總資產的5%以上的投資視為重大投資。於二零二四年九月三十日，概無單一投資佔本集團總資產5%或以上。

除上述者外，本期間，本公司並無重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 流動資金及財務資源

於二零二四年九月三十日，本集團持有銀行結餘及現金共1,300萬港元(二零二四年三月三十一日：2,220萬港元)，主要以港元及人民幣計價。

於二零二四年九月三十日，本集團未償還之銀行貸款餘額為840萬港元(二零二四年三月三十一日：840萬港元)。所有未償還的銀行貸款以港元計值及現行市場利率計息，詳情載於簡明綜合財務報表附註12。

於二零二四年九月三十日，本集團並無任何外匯合約、利息或貨幣掉期合約或其他金融衍生工具。然而，本集團將不時根據業務發展需要審視及監察相關外匯風險，並可能在適當時制定外匯對沖安排。

於二零二四年九月三十日，股東資金約為3.155億港元(二零二四年三月三十一日：3.375億港元)。故此，本集團於二零二四年九月三十日之負債與資本比率(總銀行借貸對股東資金)約為2.7%(二零二四年三月三十一日：2.5%)。

### 本集團資產抵押

於二零二四年九月三十日，賬面總值約1,050萬港元(二零二四年三月三十一日：約1,070萬港元)的若干物業、機器及設備及使用權資產已就本集團的銀行借貸而予以抵押。

### 庫務政策

本集團已就庫務政策採取審慎的財務管理方法，故於本期間均維持穩健的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團之流動資金狀況，以確保本集團在資產、負債及其他承擔方面之流動資金架構能滿足其不時之資金需求。

### 或然負債

於二零二四年九月三十日，本公司已給予銀行1,500萬港元(二零二四年三月三十一日：1,500萬港元)之財務擔保，作為授予其附屬公司銀行信貸額之擔保，而若干附屬公司已動用了其中840萬港元(二零二四年三月三十一日：840萬港元)之信貸額。

### 資本承擔

於二零二四年九月三十日，本集團資本承擔為30萬港元(二零二四年三月三十一日：30萬港元)。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二四年九月三十日，本集團並無其他重大投資及資本資產計劃。

### 報告日期後事項

本集團於本期間後及直至本報告日期並無發生重大事件。



## 中期財務資料

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
收益	3	11,370,911	17,378,176
銷售成本		<u>(11,788,837)</u>	<u>(12,332,491)</u>
毛(損)利		(417,926)	5,045,685
其他收益、盈利或虧損	5	2,596,321	(851,130)
投資物業之公平值(減少)增加淨額		(12,660,069)	138,830
銷售開支		(443,490)	(759,186)
行政費用		(12,245,632)	(12,241,786)
財務成本	6	(319,374)	(476,348)
攤佔聯營公司業績		<u>339,583</u>	<u>336,844</u>
除稅前虧損	4	(23,150,587)	(8,807,091)
所得稅抵免	7	<u>376,823</u>	<u>1,056,239</u>
本期間可歸屬於本公司擁有人之虧損		<u>(22,773,764)</u>	<u>(7,750,852)</u>
其他全面收益(開支)：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>714,352</u>	<u>(1,033,306)</u>
本期間可歸屬於本公司擁有人之全面開支總額		<u><u>(22,059,412)</u></u>	<u><u>(8,784,158)</u></u>
每股虧損			
基本	8	<u>(3.03)港仙</u>	<u>(1.03)港仙</u>
攤薄		<u>(3.03)港仙</u>	<u>(1.03)港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
附註		
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	25,185,557	26,469,358
使用權資產	2,846,076	3,530,984
資本開支按金	869,770	296,160
投資物業	266,870,435	278,736,862
於聯營公司權益	903,454	563,871
繪畫	3,350,346	5,113,967
遞延稅項資產	1,368,318	786,169
	<b>301,393,956</b>	<b>315,497,371</b>
<b>流動資產</b>		
按公平值列入損益賬之金融資產	9,548,396	16,197,923
存貨	422,787	481,750
融資租賃應收款項	–	4,853,324
應收貿易賬款	742,511	691,793
其他應收賬款、按金及預付費用	1,851,291	1,472,665
於證券經紀公司持有的活期存款	14,321,751	2,930,980
現金及現金等價物	13,042,954	22,178,646
	<b>39,929,690</b>	<b>48,807,081</b>

10

## 中期財務資料

### 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二四年九月三十日

	附註	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款和應計費用	11	8,874,690	7,421,181
合約負債		71,982	710,825
已收租賃按金		227,300	217,300
應付聯營公司款項		522,381	287,381
應付關連公司款項		650,501	656,056
銀行借貸	12	8,433,757	8,433,757
租賃負債		2,418,055	3,692,956
應付稅項		3,070,734	3,138,295
		<u>24,269,400</u>	<u>24,557,751</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>15,660,290</u>	<u>24,249,330</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>317,054,246</u>	<u>339,746,701</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	329,138,773	329,138,773
儲備		(13,685,375)	8,374,037
		<u>315,453,398</u>	<u>337,512,810</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		1,107,120	1,107,120
租賃負債		493,728	1,126,771
		<u>1,600,848</u>	<u>2,233,891</u>
		<u>317,054,246</u>	<u>339,746,701</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	股本 港元	購股權 儲備 港元	法定儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留盈利/ (累計虧損) 港元	總額 港元
於二零二三年四月一日(經審核)	327,866,573	11,998,924	592,230	(6,718,566)	37,720,905	371,460,066
本期間虧損	-	-	-	-	(7,750,852)	(7,750,852)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	(1,033,306)	-	(1,033,306)
本期間全面開支總額	-	-	-	(1,033,306)	(7,750,852)	(8,784,158)
於行使購股權時發行股份	1,272,200	(695,170)	-	-	695,170	1,272,200
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	<u>329,138,773</u>	<u>11,303,754</u>	<u>592,230</u>	<u>(7,751,872)</u>	<u>30,665,223</u>	<u>363,948,108</u>
於二零二四年四月一日(經審核)	<b>329,138,773</b>	<b>10,860,774</b>	<b>592,230</b>	<b>(8,920,795)</b>	<b>5,841,828</b>	<b>337,512,810</b>
本期間虧損	-	-	-	-	(22,773,764)	(22,773,764)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	714,352	-	714,352
本期間全面開支總額	-	-	-	714,352	(22,773,764)	(22,059,412)
已失效購股權轉撥至累計溢利	-	(627,101)	-	-	627,101	-
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	<u>329,138,773</u>	<u>10,233,673</u>	<u>592,230</u>	<u>(8,206,443)</u>	<u>(16,304,835)</u>	<u>315,453,398</u>

## 中期財務資料

### 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
經營活動所得(所用)之現金淨額	484,308	(5,407,146)
<b>投資活動</b>		
已收利息	55,537	36,498
添置繪畫	-	(743,400)
添置投資物業	(15,300)	-
添置物業、機器及設備	(107,820)	(532,839)
已付資本開支按金	(565,800)	(51,090)
出售繪畫的所得款項	2,784,000	-
出售物業、機器及設備的所得款項	-	233,944
收到融資租賃應收款項	1,689,105	12,914,811
投資活動所得之現金淨額	3,839,722	11,857,924
<b>融資活動</b>		
於行使購股權時發行股份所得款項	-	1,272,200
償還銀行借貸	-	(1,192,369)
已付利息	(319,374)	(476,348)
償還租賃負債	(1,921,051)	(3,348,710)
聯營公司墊款	235,000	226,000
償還關連公司款項	(5,555)	(9,860)
融資活動所用之現金淨額	(2,010,980)	(3,529,087)
現金及現金等價物增加淨額	2,313,050	2,921,691
現金及現金等價物之轉承	25,109,626	33,418,651
匯率變動之影響	(57,971)	(1,947,648)
現金及現金等價物之結轉	27,364,705	34,392,694
<b>乃指：</b>		
現金及現金等價物	13,042,954	28,109,970
於證券經紀公司持有的活期存款	14,321,751	6,282,724
	27,364,705	34,392,694

## 1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「聯交所」及「上市規則」）附錄C1的適用披露規定編製，並須與截至二零二四年三月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

有關截至二零二四年三月三十一日止年度的財務資料已作為比較資料載入二零二四年中期報告，其不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。就該等根據香港法例第622章《公司條例》（「公司條例」）第436條須予披露的法定財務報表，更多詳情如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，將截至二零二四年三月三十一日止年度的財務報表呈交公司註冊處處長。

本公司的獨立核數師已就該等財務報表出具報告。獨立核數師報告並無保留意見；亦無提及獨立核數師在不就報告作保留意見之情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事宜；亦未載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。

## 2. 經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

未經審核簡明綜合中期財務報表所用的會計政策，與編製本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的年度財務報表時所採用者一致；惟受應用香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則影響者除外。

## 中期財務資料 簡明綜合財務報表附註

### 2. 經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

本集團已於本中期期間首次採用以下由香港會計師公會頒佈且於二零二四年四月一日開始的本集團財政年度期間生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動負債及香港詮釋第5號之相關修訂(二零二零年)
香港會計準則第1號(修訂本)	具有契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本中期期間應用香港財務報告準則的修訂本，並無對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或此等簡明綜合財務報表所載披露資料造成重大影響。

### 3. 收益及分部資料

本集團營運及呈報分部劃分如下：

1. 於香港營運之酒店
2. 於中國內地營運之服務式物業出租
3. 於香港之物業投資
4. 於海外之物業投資
5. 證券投資及買賣

### 3. 收益及分部資料(續)

來自客戶合約之收益劃分

分部	截至二零二四年九月三十日止六個月 (未經審核)		
	於香港營運 之酒店 港元	於中國內地 營運之服務式 物業出租 港元	總計 港元
<b>貨品或服務種類</b>			
酒店營運			
— 酒店客房收益	5,459,986	—	5,459,986
— 餐飲	2,723,892	—	2,723,892
物業管理服務	—	1,853,035	1,853,035
<b>總計</b>	<b>8,183,878</b>	<b>1,853,035</b>	<b>10,036,913</b>
<b>市場地區</b>			
香港	8,183,878	—	8,183,878
中國內地	—	1,853,035	1,853,035
<b>總計</b>	<b>8,183,878</b>	<b>1,853,035</b>	<b>10,036,913</b>
<b>確認收益的時間</b>			
即時	2,723,892	—	2,723,892
持續	5,459,986	1,853,035	7,313,021
<b>總計</b>	<b>8,183,878</b>	<b>1,853,035</b>	<b>10,036,913</b>



# 中期財務資料

## 簡明綜合財務報表附註

### 3. 收益及分部資料(續)

來自客戶合約之收益劃分(續)

分部	截至二零二三年九月三十日止六個月 (未經審核)		
	於香港營運 之酒店 港元	於中國內地 營運之服務式 物業出租 港元	總計 港元
<b>貨品或服務種類</b>			
酒店營運			
— 酒店客房收益	8,579,574	—	8,579,574
— 餐飲	3,573,951	—	3,573,951
物業管理服務	—	3,495,583	3,495,583
<b>總計</b>	<b>12,153,525</b>	<b>3,495,583</b>	<b>15,649,108</b>
<b>市場地區</b>			
香港	12,153,525	—	12,153,525
中國內地	—	3,495,583	3,495,583
<b>總計</b>	<b>12,153,525</b>	<b>3,495,583</b>	<b>15,649,108</b>
<b>確認收益的時間</b>			
即時	3,573,951	—	3,573,951
持續	8,579,574	3,495,583	12,075,157
<b>總計</b>	<b>12,153,525</b>	<b>3,495,583</b>	<b>15,649,108</b>

### 3. 收益及分部資料(續)

#### 分部收益及業績

以下為按呈報及營運分部分析本集團之收益及業績。

	於香港營運 之酒店 港元	於中國內地 營運之 服務式 物業出租 港元	於香港之 物業投資 港元	於海外之 物業投資 港元	證券投資及 買賣 港元	總計 港元
截至二零二四年 九月三十日止六個月 (未經審核)						
收益	<u>8,183,878</u>	<u>1,853,035</u>	<u>541,767</u>	<u>792,231</u>	<u>–</u>	<u>11,370,911</u>
分部(虧損)溢利	<u>(202,183)</u>	<u>(8,648,876)</u>	<u>(15,043,000)</u>	<u>568,121</u>	<u>4,720,725</u>	<u>(18,605,213)</u>
未分配其他收益、盈利及虧損						1,061,461
未分配費用						(5,659,698)
未分配財務成本						(286,720)
攤佔聯營公司業績						<u>339,583</u>
除稅前虧損						<u>(23,150,587)</u>
截至二零二三年 九月三十日止六個月 (未經審核)						
收益	<u>12,153,525</u>	<u>4,461,930</u>	<u>391,015</u>	<u>371,706</u>	<u>–</u>	<u>17,378,176</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,688,305</u>	<u>(384,126)</u>	<u>(2,322,413)</u>	<u>377,645</u>	<u>(1,618,752)</u>	<u>(2,259,341)</u>
未分配其他收益、盈利及虧損						2,610
未分配費用						(6,570,472)
未分配財務成本						(316,732)
攤佔聯營公司業績						<u>336,844</u>
除稅前虧損						<u>(8,807,091)</u>

## 中期財務資料 簡明綜合財務報表附註

### 3. 收益及分部資料(續)

按地區釐定來自外部客戶之收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
香港	8,725,645	12,544,540
中國內地	1,853,035	4,461,930
海外	792,231	371,706
	<b>11,370,911</b>	<b>17,378,176</b>

### 4. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
除稅前虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	652,500	640,000
確認為開支的存貨成本	1,326,199	1,622,628
物業、機器及設備折舊	1,393,542	1,382,385
使用權資產折舊	685,876	785,360
董事酬金及其他僱員成本：		
— 薪金及其他津貼	6,883,111	8,289,957
— 退休福利計劃供款	506,178	523,208
— 股份付款支出	—	—
	<b>7,389,289</b>	<b>8,813,165</b>

## 5. 其他收益、盈利或虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
按公平值列入損益賬之金融資產股息收入	439,782	583,062
按公平值列入損益賬之金融資產公平值變動	4,275,907	(2,217,308)
銀行利息收入	55,538	36,498
融資租賃利息收入	25,764	699,832
出售繪畫收入	1,017,987	–
就融資租賃應收款項確認的減值虧損	(3,215,816)	–
出售物業、機器及設備(虧損)盈利	(2,841)	46,786
	<b>2,596,321</b>	<b>(851,130)</b>

## 6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港元	二零二三年 (未經審核) 港元
借貸利息	243,982	303,088
租賃負債利息	75,392	173,260
	<b>319,374</b>	<b>476,348</b>

## 中期財務資料 簡明綜合財務報表附註

### 7. 所得稅抵免

由於本集團個別成員公司在此兩期間均有虧損或稅項虧損抵銷應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，於中國內地之附屬公司之稅率，兩期間均為25%。

斐濟企業所得稅根據所得稅法按稅率25%（二零二三年九月三十日：25%）計算。

### 8. 每股虧損

可歸屬於本公司擁有人之每股基本及攤薄虧損乃根據本期間虧損22,773,764港元（二零二三年九月三十日：7,750,852港元）及下列之股份數目計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>752,529,810</u>	<u>751,983,362</u>

計算截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月每股攤薄虧損時，並無假設行使本公司的購股權，因為這將導致每股虧損減少。

### 9. 股息

董事會已議決不宣派本期間之任何中期股息（二零二三年九月三十日：無）。

## 10. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包括物業租務及酒店業務之應收款項。租金於賬單發出時應即時支付，不給予此等客戶賒賬。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅行社代理及公司客戶平均不超過30日的信貸期。

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收貿易賬款		
— 客戶合約	201,218	216,290
— 租賃	541,293	475,503
	<b>742,511</b>	<b>691,793</b>

以下是於報告期末，根據發票日期(與提供服務日期相近)之應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備)賬齡分析。

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
0至30日	<b>742,511</b>	<b>691,793</b>

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日並無逾期結餘。

應收貿易賬款超過30日一般已逾期。

## 中期財務資料 簡明綜合財務報表附註

### 11. 貿易及其他應付賬款和應計費用

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
貿易應付賬款	372,534	389,346
其他應付賬款和應計費用	8,391,118	6,919,960
預收租金	111,038	111,875
	<u>8,874,690</u>	<u>7,421,181</u>

以下為根據發票日期的貿易應付賬款賬齡分析：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
0至30日	202,276	151,604
31至60日	156,754	189,916
超過60日	13,504	47,826
	<u>372,534</u>	<u>389,346</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

計入其他應付賬款和應計費用為3,053,047港元(二零二四年三月三十一日：1,802,172港元)涉及應計專業費用。

## 12. 銀行借貸

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
有抵押銀行借貸還款期如下：		
—一年內*	<u>8,433,757</u>	<u>8,433,757</u>
載有按要求償還條款及還款期如下的有抵押銀行 借貸賬面值(列於流動負債中)		
—一年內	<u>8,433,757</u>	<u>8,433,757</u>
	<u>8,433,757</u>	<u>8,433,757</u>
減：列於流動負債中於一年內到期之款項	<u>(8,433,757)</u>	<u>(8,433,757)</u>
列於非流動負債中於一年後到期之款項	<u>—</u>	<u>—</u>

\* 應付款項按貸款協議所載之還款期支付。

銀行借貸按香港銀行同業拆息加1.3%，介乎5.30%至6.03%的浮動利率計息(二零二三年九月三十日：3.13%至4.90%)。



# 中期財務資料

## 簡明綜合財務報表附註

### 13. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足：		
無票面值之普通股		
於二零二三年四月一日	748,529,810	327,866,573
行使購股權(附註a)	<u>4,000,000</u>	<u>1,272,200</u>
於二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日 及二零二四年九月三十日	<u>752,529,810</u>	<u>329,138,773</u>

附註：

- a. 截至二零二四年三月三十一日止年度，一名董事分別以每股0.5600港元、0.4430港元、0.1420港元及0.1272港元行使1,000,000份購股權(於二零一五年十月二十三日授出)、1,000,000份購股權(於二零一七年十月二十三日授出)、1,000,000份購股權(於二零二零年三月二十五日授出)及1,000,000份購股權(於二零二一年八月十八日授出)。

### 14. 營運租約

#### 本集團作為出租人

該等物業已承租租戶之餘下租期為一至五年(二零二四年三月三十一日：一至五年)，而租期內的租金是固定的。

租賃之最少應收租金如下：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 港元
一年內	1,864,679	2,010,379
第二年	1,906,071	1,917,671
第三年	1,998,771	1,901,271
第四年	1,121,271	2,096,271
第五年	<u>475,381</u>	<u>548,516</u>
	<u>7,366,173</u>	<u>8,474,108</u>

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二四年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或(c)依據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## (a) 於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事/ 主要行政人員姓名	持有已發行股份數目				持有相關 股份數目 (附註3)	總數	佔已發行 股份之 概約 百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人 持有)	公司權益 (作為受控 法團持有)	其他權益				
邱達偉先生	99,975,471	82,598,000 (附註1及2)	-	-	21,893,000	204,466,471	27.171%
邱詠雅小姐	5,000,000	-	-	-	18,500,000	23,500,000	3.123%
邱裘錦蘭女士	188,000	-	4,807,200 (附註4)	-	-	4,995,200	0.664%
邱華俊先生	-	-	-	-	8,100,000	8,100,000	1.076%
蔡偉石先生	7,000,000	-	-	-	-	7,000,000	0.930%
吳永鏗先生(附註5)	-	-	-	-	4,000,000	4,000,000	0.532%
吳志堅先生	12,000	-	-	-	-	12,000	0.002%

附註：

1. 該80,218,000股股份由邱達偉先生(執行董事，亦為董事會主席(「主席」)、本公司董事總經理(「董事總經理」)兼行政總裁(「行政總裁」)全資擁有之公司Energy Overseas Ltd.持有。
2. 該2,380,000股股份由邱達偉先生(執行董事，亦為主席、董事總經理兼行政總裁)全資擁有之公司Vision Aim Holdings Limited持有。

## 上市規則規定提供的附加資料

3. 相關股份包括在授予董事的購股權內。有關進一步詳情，請參閱下文(b)「本公司購股權」一節。
4. 邱裘錦蘭女士(作為邱德根先生(已故)之遺產管理人)持有4,807,200股股份。
5. 吳永鏗先生(已故)於二零二四年十一月九日辭世。

### (b) 本公司購股權

根據本公司股東於二零一六年九月二日正式通過的一項普通決議案，本公司於二零零七年六月一日採納的舊購股權計劃(「舊計劃」)於二零一六年九月二日終止，及新計劃獲採納，自採納日期起計為期10年。於終止舊計劃後，並無據此進一步授出購股權及之前授出及於終止時餘下未行使的購股權將根據舊計劃條款繼續有效及可行使。於二零二零年九月九日，股東已通過決議案以更新根據新計劃授出購股權之限額。詳情可參閱本公司日期為二零二零年七月三十一日之通函。

董事及僱員持有的舊計劃及新計劃項下的購股權變動如下：

承授人類別	購股權涉及的相關股份數目				於 二零二四年 九月三十日 持有	每股 行使價 港元	授出日期	由	行使期 至
	於 二零二四年 四月一日 持有	本期間內 授出	本期間內 行使	本期間內 註銷/失效					
<b>執行董事</b>									
邱達偉先生	6,000,000	-	-	-	6,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	6,070,000	-	-	-	6,070,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	6,100,000	-	-	-	6,100,000	0.3400	18/03/2019	18/03/2019	17/03/2029
	3,723,000	-	-	-	3,723,000	0.1420	25/03/2020	25/03/2020	24/03/2030
邱詠雅小姐	4,000,000	-	-	-	4,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	2,100,000	-	-	-	2,100,000	0.3570	06/08/2018	06/08/2018	05/08/2028
	4,000,000	-	-	-	4,000,000	0.3400	18/03/2019	18/03/2019	17/03/2029
	6,100,000	-	-	-	6,100,000	0.1420	25/03/2020	25/03/2020	24/03/2030
	2,300,000	-	-	-	2,300,000	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031

購股權涉及的相關股份數目

承授人類別	於	本期間內 授出	本期間內 行使	本期間內 註銷/失效	於	每股 行使價 港元	行使期 由 至		
	二零二四年 四月一日 持有				二零二四年 九月三十日 持有				
<b>非執行董事</b>									
邱華俊先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	4,100,000	-	-	-	4,100,000	0.3570	06/08/2018	06/08/2018	05/08/2028
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.3400	18/03/2019	18/03/2019	17/03/2029
<b>獨立非執行董事</b>									
葉成慶先生(附註1)	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	0.1420	25/03/2020	25/03/2020	24/03/2030
	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031
吳永鏗先生(附註2)	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.4430	23/10/2017	23/10/2017	22/10/2027
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.1420	25/03/2020	25/03/2020	24/03/2030
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031
<b>僱員總數</b>	800,000	-	-	-	800,000	0.5600	23/10/2015	23/10/2015	22/10/2025
	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.1272	18/08/2021	18/08/2021	17/08/2031
	<b>58,293,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4,000,000)</b>	<b>54,293,000</b>				

附註：

1. 葉成慶先生退任獨立非執行董事，自本公司於二零二四年九月二日舉行的股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）結束時生效。
2. 吳永鏗先生（已故）於二零二四年十一月九日辭世。

以上授出之購股權並無歸屬期。

## 上市規則規定提供的附加資料

本期間有4,000,000份購股權失效。

除上述者外，本期間概無購股權獲授出或行使或註銷或失效。

於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日，舊計劃及新計劃下可供授出的購股權總數分別為零及41,471,067份。

本期間內，根據本公司所有計劃授出的購股權可發行的股份總數除以本期間已發行股份的加權平均數為零。

於本報告日期，本公司有尚未行使的購股權，包括舊計劃及新計劃項下的54,293,000股相關股份，佔當日已發行股份約7.21%。

除上文所披露者外，於二零二四年九月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益或淡倉；或(c)依據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 以購股權換取未發行股份

本期間，概無因行使舊計劃或新計劃項下的購股權而發行股份。

## 主要股東之權益

除於「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露若干董事之權益外，據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊所示及據董事所知悉，於二零二四年九月三十日，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)或法團於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本公司之股東大會上投票之已發行股份總數5%或以上之權益：

### 於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持有已發行 股份數目	佔已發行 股份之概約 百分比
邱德根先生(已故)(附註1及3)	實益擁有人／個人權益；及 受控制法團權益／公司權益	113,726,476	15.113%
Achiemax Limited(附註1)	實益擁有人／個人權益	72,182,400	9.592%
Energy Overseas Ltd(附註2)	實益擁有人／個人權益	80,218,000	10.66%

#### 附註：

- 邱德根先生(已故)實益擁有12,491,424股股份。其餘101,235,052股股份中，(i)邱德根先生(已故)全資擁有之多間私人公司共持有100,939,842股股份，當中包括由Achiemax Limited持有之72,182,400股股份；及(ii) Far East Consortium International Limited之全資附屬公司遠東發展有限公司持有295,210股股份。邱德根先生(已故)是以上公司之控權股東，並為Achiemax Limited之董事。
- Energy Overseas Ltd.為由邱達偉先生(執行董事，亦為主席、董事總經理及行政總裁)全資擁有之公司，而邱達偉先生亦為該公司之董事。
- 非執行董事邱裘錦蘭女士(作為邱德根先生(已故)之遺產管理人)持有4,807,200股股份。

## 上市規則規定提供的附加資料

除上文所披露者外，於二零二四年九月三十日，據本公司所知悉，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）或法團於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本公司之股東大會上投票之已發行股份總數5%或以上之權益。

### 購買股份或債券之安排

除上文所披露的購股權外，於本期間之任何時間，本公司或其控股公司或任何其附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本期間，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不較標準守則之標準要求寬鬆。經本公司向每位董事作具體查詢後，董事確認，本期間，彼等已全面遵守載列於標準守則的規定標準及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

### 企業管治

本期間，本公司一直遵守上市規則附錄C1第2部分所載企業管治守則（「守則」）之所有守則條文，惟下列除外：

守則的守則條文C.2.1規定主席與行政總裁的職責須分開且不得由同一人履行。

主席的職責為與董事會協力構想及制定本集團的策略及政策。

行政總裁的職責為負責管理本集團的策略性舉措、投資者關係、企業及投資者傳訊、合併或收購以及融資。

於二零二三年七月十九日，邱達偉先生(執行董事、董事總經理兼行政總裁)獲委任為主席。董事會認為，將主席、董事總經理及行政總裁的職責賦予同一人有利於確保本集團強大及一致的領導，並能夠更有效和高效地規劃和實施業務決策和戰略。董事會亦相信，此舉不會損害本公司董事會與管理層之間的權力及職權平衡。

此外，由於所有重大決策均在諮詢董事會成員及相關董事會轄下委員會成員後作出，並由獨立非執行董事提供獨立的觀點，董事會認為有足夠的保障措施來確保董事會內有足夠的權力平衡。

董事會將繼續定期檢討及監察企業管治常規，確保遵守守則並維持本公司高標準的企業管治常規。

### 董事資料變動

自本公司根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露的二零二四年年報日期起至本報告日期止的董事資料變更如下：

葉成慶先生(「葉先生」)已退任獨立非執行董事，並不再為董事會轄下提名委員會(「提名委員會」)主席以及審核委員會(「審核委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)各自的成員，自二零二四年股東週年大會結束起生效。

繼葉先生退任後，獨立非執行董事吳志堅先生已獲委任為提名委員會主席，自二零二四年股東週年大會結束時生效。

獨立非執行董事、審核委員會主席兼提名委員會及審核委員會各自的成員吳永鏗先生(「吳先生」)於二零二四年十一月九日辭世。



## 上市規則規定提供的附加資料

### 遵守上市規則第3.10(1)及3.21條

誠如本公司日期為二零二四年十一月十二日的公告所披露，吳先生辭世後，獨立非執行董事的人數未達上市規則第3.10(1)條規定的最低人數，而審核委員會成員的人數亦未達上市規則第3.21條規定。本公司將根據上市規則第3.11及3.23條的規定，在切實可行的情況下盡快於三個月內尋求委任新獨立非執行董事以填補董事會委員會的空缺。

### 審核委員會之審閱

審核委員會由全體獨立非執行董事蔡偉石先生及吳志堅先生組成。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務申報等事宜，包括審閱本公司本期間之未經審核綜合財務報表及本報告。

代表董事會

執行董事、主席、董事總經理兼行政總裁  
邱達偉

香港，二零二四年十一月二十八日



[www.tricor.com.hk/webservice/00037](http://www.tricor.com.hk/webservice/00037)

 FSC www.fsc.org	<p>MIX Paper   Supporting responsible forestry 紙張   支持 負責任的 林業 FSC® C176382</p>
---	---