

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不就本公告全部或任何部份內容產生或因倚賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。



FAR EAST HOTELS AND ENTERTAINMENT LIMITED

遠東酒店實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00037)

截至二零二四年三月三十一日止年度末期業績公告

業績

遠東酒店實業有限公司(「本公司」)董事會(分別為「董事」及「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務業績連同有關比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元
收益	2		
客戶合約		27,271,231	30,788,976
租賃		2,367,590	6,377,293
		<u>29,638,821</u>	<u>37,166,269</u>
銷售成本		<u>(24,375,932)</u>	<u>(31,258,387)</u>
毛利		5,262,889	5,907,882
其他收入		2,209,917	5,816,020
其他盈利或虧損	3	(2,743,173)	(3,407,076)
投資物業之公平值(減少)增加淨額		(10,481,854)	5,572,740
行政費用		(25,605,454)	(20,810,626)
銷售費用		(1,451,564)	(1,352,812)
財務成本	4	(919,283)	(1,049,773)
攤佔聯營公司業績		675,770	590,385

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元
除稅前虧損	7	(33,052,752)	(8,733,260)
所得稅抵免	5	<u>35,525</u>	<u>787,071</u>
本年度可歸屬於本公司擁有人之虧損		<u>(33,017,227)</u>	<u>(7,946,189)</u>
其他全面開支：			
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>(2,202,229)</u>	<u>(5,325,559)</u>
本年度可歸屬於本公司擁有人之 全面開支總額		<u><u>(35,219,456)</u></u>	<u><u>(13,271,748)</u></u>
每股虧損	6		
基本(港仙)		<u><u>(4.39)</u></u>	<u><u>(1.06)</u></u>
攤薄(港仙)		<u><u>(4.39)</u></u>	<u><u>(1.06)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備		26,469,358	28,444,572
使用權資產		3,530,984	2,790,429
資本支出的按金		296,160	956,512
投資物業		278,736,862	288,490,803
於聯營公司權益		563,871	788,101
融資租賃應收款項		–	6,376,159
繪畫		5,113,967	4,386,582
遞延稅項		786,169	–
		<u>315,497,371</u>	<u>332,233,158</u>
流動資產			
按公平值列入損益賬(「按公平值列入 損益賬」)之金融資產		16,197,923	19,736,940
存貨		481,750	316,840
融資租賃應收款項		4,853,324	19,401,938
應收貿易賬款	8	691,793	430,560
其他應收賬款、按金及預付費用		1,472,665	2,139,736
於證券經紀公司持有的活期存款		2,930,980	3,104,387
現金及現金等價物		22,178,646	30,314,264
		<u>48,807,081</u>	<u>75,444,665</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款和應計費用	9	7,421,181	8,254,151
合約負債		710,825	125,971
已收租賃按金		217,300	105,300
應付聯營公司款項		287,381	737,381
應付關連公司款項		656,056	668,906
銀行借貸		8,433,757	11,740,184
租賃負債		3,692,956	6,581,696
應付稅項		3,138,295	2,361,244
		<u>24,557,751</u>	<u>30,574,833</u>
流動資產淨額		<u>24,249,330</u>	<u>44,869,832</u>
資產總值減流動負債		<u>339,746,701</u>	<u>377,102,990</u>

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元
股本及儲備	10		
股本		329,138,773	327,866,573
儲備		8,374,037	43,593,493
		<u>337,512,810</u>	<u>371,460,066</u>
非流動負債			
遞延稅項		-	2,202,310
長期服務金撥備		1,107,120	681,808
租賃負債		1,126,771	2,758,806
		<u>2,233,891</u>	<u>5,642,924</u>
		<u>339,746,701</u>	<u>377,102,990</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年三月三十一日止年度

1. 新訂及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本的應用

於本年度強制生效的新訂及香港財務報告準則之修訂本

就編製綜合財務報表而言，本集團已於本年度首次採用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於二零二三年四月一日開始的本集團年度期間強制生效的新訂及香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號的二零二零年十月及二零二二年二月修訂本)	保險合約
香港會計準則(「香港會計準則」)第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之與資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二立法模板
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露

除下文所述者外，於本年度應用之新訂及香港財務報告準則之修訂本，對本集團於本年度及過往年度之綜合財務報表所載列之財務狀況和表現及／或披露，並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)會計政策披露的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。香港會計準則第1號呈列財務報表以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現造成重大影響，惟會影響綜合財務報表附註所載本集團會計政策之披露。

已頒佈但未生效的香港財務報告準則之修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ¹
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 ²
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) ²
香港會計準則第1號(修訂本)	具有契約的非流動負債 ²
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 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事預期應用所有其他香港財務報告準則之修訂本於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

2. 收益及分部資料

(a) 收益

(i) 來自與客戶訂立合約的收益分析

分部	二零二四年		總計 港元
	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	
貨品或服務種類			
酒店營運			
—酒店客房收益	14,532,270	—	14,532,270
—餐飲	6,570,625	—	6,570,625
物業管理服務	—	6,168,336	6,168,336
總計	21,102,895	6,168,336	27,271,231
市場地區			
香港	21,102,895	—	21,102,895
中國內地	—	6,168,336	6,168,336
總計	21,102,895	6,168,336	27,271,231
確認收益的時間			
即時	6,570,625	—	6,570,625
持續	14,532,270	6,168,336	20,700,606
總計	21,102,895	6,168,336	27,271,231

分部	二零二三年		總計 港元
	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	
貨品或服務種類			
酒店營運			
—酒店客房收益	16,397,388	—	16,397,388
—餐飲	7,748,803	—	7,748,803
物業管理服務	—	6,642,785	6,642,785
總計	24,146,191	6,642,785	30,788,976
市場地區			
香港	24,146,191	—	24,146,191
中國內地	—	6,642,785	6,642,785
總計	24,146,191	6,642,785	30,788,976
確認收益的時間			
即時	7,748,803	—	7,748,803
持續	16,397,388	6,642,785	23,040,173
總計	24,146,191	6,642,785	30,788,976

(ii) 客戶合約之履約義務

酒店營運

就來自酒店客房收益的收入而言，於提供服務及設備時採用輸出法隨時間確認收益。本集團給予旅行社代理及公司客戶平均不超過三十天的信貸期。所有營運酒店服務期均為一年或少於一年。在香港財務報告準則第15號的准許下，分配至未履行合約的交易價格並未予以披露。

就餐飲收入而言，收益於商品控制權轉移予客戶時確認，即商品交付予客戶時。

物業管理服務

租戶應付之物業管理服務收益於提供服務時採用輸出法隨時間確認。由於根據相關協議之條款本集團有權每三個月發出固定金額的賬單，本集團應用香港財務報告準則中的實際權宜方法，確認本集團有權開具發票的金額之收益。在香港財務報告準則第15號的准許下，分配至未履行合約的交易價格總額並未予以披露。

(iii) 租賃

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
就經營租賃：		
固定租金付款	<u>2,367,590</u>	<u>6,377,293</u>

(b) 分部資料

下表列載客戶合約收益與分部資料內所披露金額之對賬。

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
於香港營運之酒店		
－酒店客房收益	14,532,270	16,397,388
－餐飲	6,570,625	7,748,803
於中國內地營運之服務式物業出租		
－物業管理服務	<u>6,168,336</u>	<u>6,642,785</u>
來自客戶合約之收益	<u>27,271,231</u>	<u>30,788,976</u>
於中國內地營運之服務式物業出租	–	4,900,491
於香港之物業投資	819,639	841,951
於海外之物業投資	<u>1,547,951</u>	<u>634,851</u>
物業租金收入總額	<u>2,367,590</u>	<u>6,377,293</u>
總收益	<u>29,638,821</u>	<u>37,166,269</u>

呈報執行董事(即主要營運決策者)作為分配資源及評估分部表現之資料，乃按附屬公司之不同業務及不同地區之財務資料而編製。在設定本集團可報告分部時，主要營運決策者並無將所識別之營運分部匯合。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號可報告分部劃分如下：

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

分部收益及業績

以下為按可報告及營運分部分析本集團之收益及業績：

	二零二四年					總計 港元
	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	
收益	<u>21,102,895</u>	<u>6,168,336</u>	<u>819,639</u>	<u>1,547,951</u>	<u>-</u>	<u>29,638,821</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,232,790</u>	<u>(4,905,308)</u>	<u>(15,450,138)</u>	<u>1,833,501</u>	<u>(1,817,495)</u>	<u>(19,106,650)</u>
未分配其他盈利及虧損						(73,678)
未分配其他收入						19,258
未分配費用						(13,908,120)
未分配財務成本						(659,332)
攤佔聯營公司業績						<u>675,770</u>
除稅前虧損						<u>(33,052,752)</u>

	二零二三年					總計 港元
	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	
收益	<u>24,146,191</u>	<u>11,543,276</u>	<u>841,951</u>	<u>634,851</u>	<u>-</u>	<u>37,166,269</u>
分部溢利(虧損)	<u>5,174,094</u>	<u>(9,892,886)</u>	<u>7,528,483</u>	<u>857,653</u>	<u>(399,915)</u>	<u>3,267,429</u>
未分配其他盈利及虧損						(11,513)
未分配其他收入						235,717
未分配費用						(12,292,028)
未分配財務成本						(523,250)
攤佔聯營公司業績						<u>590,385</u>
除稅前虧損						<u>(8,733,260)</u>

營運分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部溢利(虧損)乃指各分部賺取的溢利(產生的虧損)，並無分配若干其他收入、若干其他盈利及虧損、企業費用(包括核數師酬金、董事酬金、行政員工成本及未分配公司資產折舊)、若干財務成本及攤佔聯營公司業績。此乃就資源分配及表現評估向主要營運決策者報告的計量方法。

有關主要客戶的資料

以下來自外部客戶之收益計入於中國內地營運之服務式物業出租分部，佔本集團總收益超逾10%：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
顧客甲	4,060,695	9,052,912

分部資產及負債

本集團資產及負債按可報告及營運分部分析如下：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
分部資產		
於香港營運之酒店	17,894,517	23,279,027
於中國內地營運之服務式物業出租	21,257,080	48,208,667
於香港之物業投資	250,087,267	260,873,680
於海外之物業投資	30,360,530	30,156,474
證券投資及買賣	22,297,576	22,859,352
分部資產總額	341,896,970	385,377,200
繪畫	5,113,967	4,386,582
其他未分配資產	17,293,515	17,914,041
綜合資產	364,304,452	407,677,823
分部負債		
於香港營運之酒店	2,006,831	2,202,629
於中國內地營運之服務式物業出租	8,349,534	16,300,914
於香港之物業投資	1,714,980	1,549,125
於海外之物業投資	850,839	323,608
證券投資及買賣	150,000	150,000
分部負債總額	13,072,184	20,526,276
銀行借貸	8,433,757	11,740,184
未分配租賃負債	2,357,172	1,094,123
其他未分配負債	2,928,529	2,857,174
綜合負債	26,791,642	36,217,757

為監控分部表現及分配各分部資源：

- 所有資產均分配予可報告分部，惟繪畫及其他未分配企業資產(包括於聯營公司權益)除外。
- 所有負債均分配予可報告分部，惟應付一間聯營公司及關連公司款項、銀行借款、長期服務金撥備(酒店營運僱員除外)、若干未分配租賃負債及其他公司負債除外。

其他分部資料

以下分部資料計入分部損益賬及分部資產與分部負債的計量：

	二零二四年							
	於 中國內地		於香港之 物業投資	於海外之 物業投資	證券投資 及買賣	分部總額	未分配	總額
	香港營運 之酒店	於 營運之 服務式 物業出租						
添置物業、機器及設備	292,414	696,471	-	-	-	988,885	28,801	1,017,686
添置使用權資產	-	-	-	-	-	-	2,432,517	2,432,517
添置投資物業	-	-	26,100	1,373,537	-	1,399,637	-	1,399,637
物業、機器及設備之折舊	2,137,646	163,874	-	-	-	2,301,520	483,399	2,784,919
使用權資產之折舊	28,017	210,989	-	-	-	239,006	1,279,281	1,518,287
投資物業之公平值減少(增加)	-	-	10,844,428	(362,574)	-	10,481,854	-	10,481,854
財務成本	-	259,951	-	-	-	259,951	659,332	919,283
按公平值列入損益賬之金融資產 公平值減少	-	-	-	-	2,741,393	2,741,393	-	2,741,393
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,741,393</u>	<u>2,741,393</u>	<u>-</u>	<u>2,741,393</u>
	二零二三年							
	於 中國內地		於香港之 物業投資	於海外之 物業投資	證券投資 及買賣	分部總額	未分配	總額
	香港營運 之酒店	於 營運之 服務式 物業出租						
添置物業、機器及設備	1,398,448	-	-	-	-	1,398,448	3,165	1,401,613
添置使用權資產	-	156,789	-	-	-	156,789	1,127,101	1,283,890
添置投資物業	-	-	-	1,331,454	-	1,331,454	-	1,331,454
物業、機器及設備之折舊	2,069,593	147,517	-	-	-	2,217,110	480,956	2,698,066
使用權資產之折舊	28,016	218,509	-	-	-	246,525	1,334,332	1,580,857
投資物業之公平值減少(增加)	-	4,448,071	(9,574,171)	(446,640)	-	(5,572,740)	-	(5,572,740)
財務成本	-	526,523	-	-	-	526,523	523,250	1,049,773
按公平值列入損益賬之金融資產 公平值減少	-	-	-	-	3,395,563	3,395,563	-	3,395,563
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,395,563</u>	<u>3,395,563</u>	<u>-</u>	<u>3,395,563</u>

地區資料

本集團營運在香港、中國內地及海外。

本集團來自外部客戶之收益及本集團非流動資產按地區劃分之資料詳列如下。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元
香港	21,922,534	24,988,142	283,824,744	295,060,554
中國內地	6,168,336	11,543,276	1,076,410	7,795,390
海外	1,547,951	634,851	29,810,048	29,377,214
	<u>29,638,821</u>	<u>37,166,269</u>	<u>314,711,202</u>	<u>332,233,158</u>

3. 其他盈利或虧損

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
按公平值列入損益賬之金融資產公平值減少	(2,741,393)	(3,395,563)
撇銷其他應收賬款	-	(1,700)
出售物業、機器及設備之盈利(虧損)	71,898	(9,813)
出售使用權資產之虧損	(73,678)	-
	<u>(2,743,173)</u>	<u>(3,407,076)</u>

4. 財務成本

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
借貸利息	611,159	488,112
租賃負債利息	308,124	561,661
	<u>919,283</u>	<u>1,049,773</u>

5. 所得稅抵免

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
即期稅項：		
中國內地	2,149,145	359,927
斐濟	406,367	82,203
	<u>2,555,512</u>	<u>442,130</u>
過往年度撥備不足：		
中國內地	323,464	71,848
遞延稅項	<u>(2,914,501)</u>	<u>(1,301,049)</u>
	<u>(35,525)</u>	<u>(787,071)</u>

由於本集團個別成員公司有虧損或有過往年度結轉之稅項虧損抵銷可徵稅溢利，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，兩年度均為25%。

斐濟企業所得稅根據所得稅法計算，兩個年度均為20%。

6. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據本年度虧損33,017,227港元（二零二三年：7,946,189港元）及下列之股份數目計算。

	二零二四年	二零二三年
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>752,387,733</u>	<u>747,524,536</u>

截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，計算年內每股攤薄虧損時，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。

7. 除稅前虧損

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
除稅前虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金		
－核數服務	1,205,000	1,280,000
－非核數服務	100,000	25,000
存貨成本確認為開支	3,036,229	3,750,983
物業、機器及設備折舊	2,784,919	2,698,066
使用權資產折舊	1,518,287	1,580,857
員工成本		
－董事酬金	2,178,771	1,844,372
其他員工		
－薪金及其他津貼	14,418,129	14,356,232
－退休福利計劃供款	1,028,294	1,091,899
	<u>15,446,423</u>	<u>15,448,131</u>
並已計入：		
利息收入(計入其他收入)		
－銀行存款	102,274	91,111
－融資租賃	1,195,750	1,975,733
－債務工具	125,000	–
	<u>1,423,024</u>	<u>2,066,844</u>
按公平值列入損益賬之金融資產股息收入 (計入其他收入)	786,893	2,991,576
政府補助(計入其他收入)	–	757,600
	<u>–</u>	<u>757,600</u>

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團就COVID-19相關補貼確認757,600港元的政府補助，其中757,600港元與政府提供的保就業計劃有關。

8. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包括物業租賃及酒店營運之應收款項。租金於賬單發出時應即時支付，不給予此等客戶賒賬。酒店房間收入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三十天的信貸期。

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
應收貿易賬款		
－客戶合約	216,290	106,362
－租賃	475,503	324,198
	<u>691,793</u>	<u>430,560</u>

於二零二二年四月一日，來自客戶合約之應收貿易賬款為696,819港元。

以下是於報告期末，根據發票日期(與提供服務日期相近)之應收貿易賬款賬齡分析。

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
0至30日	691,793	430,560

賬齡超過30日的應收貿易賬款一般已逾期。於二零二四年三月三十一日，概無本集團應收貿易賬款結餘已逾期。

應收關連人士貿易賬款

於二零二四年三月三十一日，本集團的應收貿易賬款包括應收本集團關連公司的無抵押款項448,819港元(二零二三年：322,646港元)。概無結餘於報告日期已逾期。並無根據預期信貸虧損模式就應收關連公司未清款項確認任何減值。關連公司由本公司一間附屬公司的一名共同董事控制。

9. 貿易及其他應付賬款和應計費用

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
貿易應付賬款	389,346	576,641
其他應付賬款和應計費用	6,919,960	7,555,697
預收租金	111,875	121,813
	7,421,181	8,254,151

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 港元	二零二三年 港元
0至30日	151,604	237,593
31至60日	189,916	311,398
超過60日	47,826	27,650
	389,346	576,641

購買貨品之平均信貸期為60日。

計入其他應付款項及應計費用為1,802,172港元(二零二三年：1,998,671港元)涉及應計專業費用。

10. 股本

	股數	港元
已發行及繳足股本：		
無票面值之普通股		
於二零二二年四月一日	733,852,810	325,964,479
行使購股權(附註a)	<u>14,677,000</u>	<u>1,902,094</u>
於二零二三年三月三十一日	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	<u><u>752,529,810</u></u>	<u><u>329,138,773</u></u>

附註：

- (a) 於本年度內，因行使本公司於二零零七年六月一日及二零一六年九月二日採納的購股權計劃項下購股權而以代價1,272,200港元(二零二三年：1,902,094港元)發行4,000,000股(二零二三年：14,677,000股)股份。

11. 股息

本公司於截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度並無向本公司普通股股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

股息

董事會議決不建議派發本年度之末期股息(二零二三年：無)。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二四年九月二日(星期一)舉行，股東週年大會之通告將於適當時候刊載並寄發予本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席應屆股東週年大會和於會上投票之權利，本公司將於二零二四年八月二十八日(星期三)至二零二四年九月二日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份(「股份」)過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合資格出席應屆股東週年大會及於會上投票，未登記股東須將所有股份過戶文件連同有關股票，最遲於二零二四年八月二十七日(星期二)下午四時三十分送交本公司之股份登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

業務回顧及展望

於本年度，本集團整體收益約為2,960萬港元，較二零二三年的3,720萬港元減少20.4%。於本年度，本集團毛利為530萬港元，較二零二三年的590萬港元減少10.2%。本年度本公司擁有人應佔虧損為3,300萬港元(二零二三年：790萬港元)。

華威酒店方面，本年度本集團錄得總收益約2,110萬港元(二零二三年：2,410萬港元)及純利120萬港元(二零二三年：520萬港元)。本年度客房部收益為1,450萬港元，較二零二三年的1,640萬港元減少11.6%。餐飲部於本年度的收益為660萬港元，較二零二三年的770萬港元減少14.3%。

中華人民共和國(「中國」)北京的服務式物業方面，本集團錄得整體收益約620萬港元(二零二三年：1,150萬港元)，淨虧損490萬港元(二零二三年：990萬港元)。收益大幅下降乃主要是由於在二零二二年五月從投資物業中終止確認分租的租賃物業後，來自經營租賃的租金收入減少，並在相應的租賃開始日期確認融資租賃應收款項。

就位於香港的投資物業而言，本集團於本年度錄得總收益約80萬港元(二零二三年：80萬港元)及淨虧損1,550萬港元(二零二三年：溢利750萬港元)。重大分部虧損主要由於(i)投資物業公平值減少1,080萬港元(二零二三年：增加960萬港元)，及(ii)有關九華徑項目的法律及專業費用460萬港元(二零二三年：210萬港元)。

就位於斐濟的投資物業而言，本集團於本年度錄得總收益約150萬港元(二零二三年：60萬港元)及純利180萬港元(二零二三年：90萬港元)。

證券投資及買賣方面，本集團於本年度錄得淨虧損約180萬港元(二零二三年：40萬港元)，包括按公平值列入損益賬之金融資產的公平值減少270萬港元(二零二三年：340萬港元)及按公平值列入損益賬之金融資產股息收入80萬港元(二零二三年：300萬港元)。

北京的服務式物業的法律糾紛

於二零二四年三月三十一日，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，而業主提起的上訴也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，並正考慮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)。

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(「荔園遊樂花園」)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(「申請地盤」)之各地段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。

前景

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。

僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團僱員約70人(二零二三年：70人)。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。表現良好之員工獲酌情發放花紅，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，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

於二零二四年三月三十一日，本集團按公平值列入損益賬之金融資產市值為約1,620萬港元(二零二三年：1,970萬港元)，主要包括14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(二零二三年：17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三月三十一日市值佔本集團於二零二四年三月三十一日總資產的5%以上的投資視為重大投資。於二零二四年三月三十一日，概無單一投資佔本集團總資產5%或以上。

除上述者外，於本年度，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

於二零二四年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金共2,220萬港元(二零二三年：3,030萬港元)，無初始存款期多於三個月的銀行存款(二零二三年：無)，主要以港元及人民幣計價。

於二零二四年三月三十一日，本集團未償還之銀行借貸餘額為840萬港元(二零二三年：1,170萬港元)。所有未償還的銀行借貸以港元計值及按現行市場利率計息。

於二零二四年三月三十一日，本集團並無任何外匯合約、利息與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。

於二零二四年三月三十一日，股東資金總額約為3.375億港元(二零二三年：3.715億港元)。故此，本集團於二零二四年三月三十一日之負債與資本比率(總銀行借貸數額對股東資金總額)約為2.5%(二零二三年：3.2%)。

本集團資產抵押

於二零二四年三月三十一日，賬面總值約1,070萬港元(二零二三年：2,820萬港元)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

本集團對庫務政策採取審慎的財務管理策略，因此於本年度內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的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動結構符合其不時的資金需要。

或然負債

於二零二四年三月三十一日，本公司已給予銀行共值1,500萬港元(二零二三年：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(二零二三年：1,030萬港元)之信貸額。

資本承擔

於二零二四年三月三十一日，本集團資本承擔為30萬港元(二零二三年：30萬港元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司並無贖回任何於聯交所上市及買賣的股份，而且本公司或任何其附屬公司並無購回或出售任何該等股份。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二四年三月三十一日，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

本集團於本年度後及直至本公告日期並無發生重大事件。

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，其條款並不較聯交所證券上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(分別為「上市規則」及「標準守則」)所載之標準要求寬鬆。經本公司向各董事進行特定查詢後，董事確認，於本年度，彼等已全面遵守標準守則所載標準要求及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

企業管治

於本年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則(「守則」)之所有守則條文，惟下文所列除外：

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應由一人同時兼任。

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，執行董事、董事總經理及行政總裁邱達偉先生獲委任為董事會主席(「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具有確保本集團強大及一致的領導能力，並使業務決定及策略的規劃及執行更有效及高效率。董事會亦認為，這將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委員會成員後作出，並且有四名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設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。

審核委員會

董事會審核委員會(「審核委員會」)已與管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並商討審核、風險管理及內部監控制度，及財務匯報事項，其中包括審閱綜合財務報表。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為吳永鏗先生(審核委員會主席)、葉成慶先生、蔡偉石先生及吳志堅先生。

審核委員會已審閱本集團本年度末期業績並就相同事宜向董事會作出推薦建議批准。

經審核末期業績之初步公告

本年度末期業績之初步公告所載有關截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟源自該等綜合財務報表。根據香港法例第622章公司條例(「公司條例」)第436條規定須予披露之有關該等法定綜合財務報表進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條和附表6第3部向公司註冊處處長遞交截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表，並將於適當時候遞交本年度之綜合財務報表。

本公司獨立核數師已報告本集團該兩個年度之綜合財務報表。獨立核數師報告並無保留意見；並無在無保留意見的情況下，附加說明段落，提出強調事項；及並無根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條載有陳述。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

本初步公告所載本年度之本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字已由本集團獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為於二零二四年六月二十八日經董事會批准之本集團本年度之經審核綜合財務報表所載金額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告發表意見或鑒證結論。

承董事會命

遠東酒店實業有限公司

執行董事、主席、董事總經理及行政總裁

邱達偉

香港，二零二四年六月二十八日

於本公告日期，執行董事為邱達偉先生(主席、董事總經理及行政總裁)及邱詠雅小姐；非執行董事為邱裘錦蘭女士及邱華俊先生；以及獨立非執行董事為葉成慶先生、吳永鏗先生、蔡偉石先生及吳志堅先生。