

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)

截至二零二五年三月三十一日 止年度末期業績公告；及 有關本公司截至二零二四年三月三十一日 止年度年報之補充公告

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」)截至二零二五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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	2		
客戶合約		15,965,248	21,102,895
租賃		2,570,206	2,367,590
		<u>18,535,454</u>	<u>23,470,485</u>
銷售成本		<u>(14,292,369)</u>	<u>(16,603,923)</u>
毛利		4,243,085	6,866,562
其他收入		791,826	943,895
其他盈利或虧損	3	6,981,399	(2,837,986)
投資物業之公平值減少淨額		(24,397,892)	(10,481,854)
行政費用		(15,673,057)	(21,202,935)
銷售費用		(771,261)	(1,451,564)
財務成本	4	(549,443)	(659,332)
攤佔聯營公司業績		<u>718,634</u>	<u>675,770</u>

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元 (經重列)
除稅前虧損	7	(28,656,709)	(28,147,444)
所得稅開支	5	(417,258)	(438,530)
來自持續經營業務之本年度虧損		(29,073,967)	(28,585,974)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度虧損	12	(6,284,875)	(4,431,253)
本年度虧損		(35,358,842)	(33,017,227)
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		(2,149,625)	(2,202,229)
本年度全面開支總額		(37,508,467)	(35,219,456)
本年度可歸屬於本公司擁有人之虧損			
－來自持續經營業務		(29,073,967)	(28,585,974)
－來自已終止經營業務		(6,284,875)	(4,431,253)
		(35,358,842)	(33,017,227)
可歸屬於本公司擁有人之全面開支總額			
－來自持續經營業務		(29,618,251)	(29,010,363)
－來自已終止經營業務		(7,890,216)	(6,209,093)
		(37,508,467)	(35,219,456)
每股虧損	6		
來自持續經營業務及已終止經營業務 基本(港仙)		(4.70)	(4.39)
攤薄(港仙)		(4.70)	(4.39)
來自持續經營業務 基本(港仙)		(3.86)	(3.80)
攤薄(港仙)		(3.86)	(3.80)
來自已終止經營業務 基本(港仙)		(0.84)	(0.59)
攤薄(港仙)		(0.84)	(0.59)

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港元	二零二四年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備		24,428,593	26,469,358
使用權資產		2,172,110	3,530,984
資本支出的按金		493,700	296,160
投資物業		253,828,529	278,736,862
於聯營公司權益		1,282,505	563,871
繪畫		2,281,549	5,113,967
遞延稅項		—	786,169
		284,486,986	315,497,371
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		13,788,467	16,197,923
存貨		321,339	481,750
融資租賃應收款項		3,250,975	4,853,324
應收貿易賬款	8	2,550,589	691,793
其他應收賬款、按金及預付費用		2,330,969	1,472,665
於證券經紀公司持有的活期存款		8,383,631	2,930,980
現金及現金等價物		7,893,839	22,178,646
		38,519,809	48,807,081
流動負債			
貿易及其他應付賬款和應計費用	9	6,667,009	7,421,181
合約負債		48,908	710,825
已收租賃按金		245,800	217,300
應付聯營公司款項		803,381	287,381
應付關連公司款項		647,356	656,056
銀行借貸		8,433,757	8,433,757
租賃負債		2,017,696	3,692,956
應付稅項		2,483,971	3,138,295
		21,347,878	24,557,751
流動資產淨額		17,171,931	24,249,330
資產總值減流動負債		301,658,917	339,746,701
股本及儲備			
股本	10	329,138,773	329,138,773
儲備		(29,134,430)	8,374,037
		300,004,343	337,512,810
非流動負債			
遞延稅項		274,249	—
長期服務金撥備		1,133,913	1,107,120
租賃負債		246,412	1,126,771
		1,654,574	2,233,891
		301,658,917	339,746,701

綜合財務報表附註

截至二零二五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香港財務報告準則會計準則之修訂本

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」)頒佈且於二零二四年四月一日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本：

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(「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

於本年度應用之香港財務報告準則會計準則之修訂本，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。

已頒佈但未生效的新訂及香港財務報告準則會計準則之修訂本

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及香港財務報告準則會計準則之修訂本：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂本 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ³
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
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告準則會計準則外，董事預期應用所有其他香港財務報告準則會計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。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露規定財務報表中的列報及披露要求，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。該項新訂香港財務報告準則會計準則，於承襲香港會計準則第1號的許多要求同時，引入於損益表中呈現指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現指標之披露，並改善財務報表中資料的聚合及分拆。此外，若干香港會計準則第1號的段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦進行小幅修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。新訂準則的應用預期將影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。

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	二零二五年 於香港營運 之酒店 港元	二零二四年 於香港營運 之酒店 港元 (經重列)
貨品或服務種類		
酒店營運		
— 酒店客房收益	10,884,266	14,532,270
— 餐飲	5,080,982	6,570,625
總計	15,965,248	21,102,895
市場地區		
香港	15,965,248	21,102,895
確認收益的時間		
即時	5,080,982	6,570,625
持續	10,884,266	14,532,270
總計	15,965,248	21,102,895

(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，即餐飲交付予客戶時。

(iii) 租賃

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
就經營租賃：		
固定租金付款	<u>2,570,206</u>	<u>2,367,590</u>

(b) 分部資料

下表列載來自持續經營業務客戶合約收益與分部資料內所披露金額之對賬。

	二零二五年 港元	二零二四年 港元 (經重列)
於香港營運之酒店		
—酒店客房收益	10,884,266	14,532,270
—餐飲	<u>5,080,982</u>	<u>6,570,625</u>
客戶合約收益	<u>15,965,248</u>	<u>21,102,895</u>
於香港之物業投資	1,044,878	819,639
於海外之物業投資	<u>1,525,328</u>	<u>1,547,951</u>
物業租金收入總額	<u>2,570,206</u>	<u>2,367,590</u>
總收益	<u>18,535,454</u>	<u>23,470,485</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. 於香港之物業投資
3. 於海外之物業投資
4. 證券投資及買賣

於本年度，於中國內地營運之服務式物業出租業務已終止經營。下文所呈報的分部資料不包括該等已終止經營業務之業績，更多詳情於附註12中闡述。

分部收益及業績

以下為按可報告及營運分部分析本集團來自持續經營業務之收益及業績：

	二零二五年				總計 港元
	於香港營運 之酒店 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>15,965,248</u>	<u>1,044,878</u>	<u>1,525,328</u>	<u>-</u>	<u>18,535,454</u>
分部溢利(虧損)	<u>34,317</u>	<u>(25,243,509)</u>	<u>(797,922)</u>	<u>6,060,394</u>	<u>(19,946,720)</u>
未分配其他盈利及虧損					1,609,470
未分配其他收入					105,240
未分配費用					(10,593,890)
未分配財務成本					(549,443)
攤佔聯營公司業績					<u>718,634</u>
除稅前虧損					<u>(28,656,709)</u>
	二零二四年				總計 港元 (經重列)
	於香港營運 之酒店 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>819,639</u>	<u>1,547,951</u>	<u>-</u>	<u>23,470,485</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,232,790</u>	<u>(15,450,138)</u>	<u>1,833,501</u>	<u>(1,817,495)</u>	<u>(14,201,342)</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>(28,147,444)</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)，並無分配若干其他盈利及虧損、若干其他收入、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

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，概無來自客戶之收益佔本集團總經營收益超逾10%。

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：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元 (經重列)
來自持續經營業務的分部資產		
於香港營運之酒店	16,077,212	17,894,517
於香港之物業投資	228,372,673	250,087,267
於海外之物業投資	28,387,333	30,360,530
證券投資及買賣	22,209,411	22,297,576
分部資產總額	295,046,629	320,639,890
繪畫	2,281,549	5,113,967
有關已終止經營業務的資產	6,200,735	21,257,080
其他未分配資產	19,477,882	17,293,515
綜合資產	323,006,795	364,304,452
來自持續經營業務的分部負債		
於香港營運之酒店	1,886,377	2,006,831
於香港之物業投資	2,514,354	1,714,980
於海外之物業投資	791,500	850,839
證券投資及買賣	67,000	150,000
分部負債總額	5,259,231	4,722,650
銀行借貸	8,433,757	8,433,757
有關已終止經營業務的負債	6,192,762	8,349,534
未分配租賃負債	1,126,267	2,357,172
其他未分配負債	1,990,435	2,928,529
綜合負債	23,002,452	26,791,642

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、其他未分配企業資產(包括於聯營公司權益)及有關已終止經營業務的資產除外。
- 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、其他公司負債及有關已終止經營業務的負債除外。

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：

二零二五年	於香港營運 之酒店 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	分部總額 港元	未分配 港元	總額 港元
持續經營業務							
銷售成本	13,509,343	557,168	225,858	-	14,292,369	-	14,292,369
添置物業、機器及設備	818,498	-	-	-	818,498	-	818,498
添置投資物業	-	15,300	416,720	-	432,020	-	432,020
物業、機器及設備之折舊	2,161,403	-	-	-	2,161,403	473,625	2,635,028
使用權資產之折舊	28,016	-	-	-	28,016	1,182,357	1,210,373
投資物業之公平值減少	-	22,300,500	2,097,392	-	24,397,892	-	24,397,892
財務成本	-	-	-	-	-	549,443	549,443
按公平值列入損益賬之金融 資產公平值增加	-	-	-	(5,374,770)	(5,374,770)	-	(5,374,770)
二零二四年	於香港營運 之酒店 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	分部總額 港元	未分配 港元	總額 港元 (經重列)
持續經營業務							
銷售成本	16,075,328	304,485	224,110	-	16,603,923	-	16,603,923
添置物業、機器及設備	292,414	-	-	-	292,414	28,801	321,215
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	-	-	-	2,137,646	483,399	2,621,045
使用權資產之折舊	28,017	-	-	-	28,017	1,279,281	1,307,298
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	-	-	-	-	-	659,332	659,332
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

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	
	二零二五年 港元	二零二四年 港元 (經重列)	二零二五年 港元	二零二四年 港元
香港	17,010,126	21,922,534	256,889,716	283,824,744
中國內地	—	—	706,514	1,076,410
海外	1,525,328	1,547,951	26,890,756	29,810,048
	<u>18,535,454</u>	<u>23,470,485</u>	<u>284,486,986</u>	<u>314,711,202</u>

3. 其他盈利或虧損

	二零二五年 港元	二零二四年 港元 (經重列)
持續經營業務		
按公平值列入損益賬之金融資產公平值增加(減少)	5,374,770	(2,741,393)
出售繪畫之盈利	1,609,470	—
出售物業、機器及設備之虧損	(2,841)	(22,915)
出售使用權資產之虧損	—	(73,678)
	<u>6,981,399</u>	<u>(2,837,986)</u>

4. 財務成本

	二零二五年 港元	二零二四年 港元 (經重列)
持續經營業務		
借貸利息	475,419	611,159
租賃負債利息	74,024	48,173
	<u>549,443</u>	<u>659,332</u>

5. 所得稅支出

	二零二五年 港元	二零二四年 港元 (經重列)
持續經營業務		
即期稅項：		
斐濟	<u>332,831</u>	<u>406,367</u>
遞延稅項	<u>84,427</u>	<u>32,163</u>
	<u>417,258</u>	<u>438,530</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。

斐濟企業所得稅根據所得稅法計算，兩個年度均為25%。

6. 每股虧損

持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據本年度虧損29,073,967港元(二零二四年：28,585,974港元)及下列之股份數目計算。

	二零二五年	二零二四年
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>752,529,810</u>	<u>752,387,733</u>

截至二零二五年及二零二四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。

來自己終止經營業務

已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損為每股0.84港仙(二零二四年：每股0.59港仙)，此乃根據來自己終止經營業務的本年度虧損6,284,875港元(二零二四年：4,431,253港元)及上述每股基本及攤薄虧損的分母計算。

來自持續經營業務及已終止經營業務

持續經營業務及已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損為每股4.70港仙(二零二四年：每股4.39港仙)，此乃根據來自持續經營業務及已終止經營業務的本年度虧損35,358,842港元(二零二四年：33,017,227港元)及上述每股基本及攤薄虧損的分母計算。

7. 除稅前虧損

	二零二五年 港元	二零二四年 港元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金：		
－核數服務	870,000	1,205,000
－非核數服務	40,000	100,000
存貨成本確認為開支	2,373,922	2,888,614
物業、機器及設備折舊	2,635,028	2,621,045
使用權資產折舊	1,210,373	1,307,298
員工成本：		
－董事酬金	1,593,800	2,178,771
其他員工：		
－薪金及其他津貼	8,369,341	10,729,436
－退休福利計劃供款	276,526	320,403
	<u>8,645,867</u>	<u>11,049,839</u>
並已計入：		
利息收入(計入其他收入)：		
－銀行存款	113,022	32,002
－債務工具	–	125,000
	<u>113,022</u>	<u>157,002</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)	<u>678,743</u>	<u>786,893</u>

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。

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
應收貿易賬款		
—客戶合約	343,439	216,290
—租賃	2,207,150	475,503
	<u>2,550,589</u>	<u>691,793</u>

於二零二三年四月一日，來自客戶合約之應收貿易賬款為106,362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。

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
0至30日	922,685	691,793
超過60日	1,627,904	—
	<u>2,550,589</u>	<u>691,793</u>

賬齡超過30日的應收貿易賬款一般已逾期。於二零二五年三月三十一日，本集團應收貿易賬款結餘1,627,904港元(二零二四年：零港元)已逾期90日或以上。董事認為，由於債務人持續償付且無違約記錄，因此信貸風險或違約情況並未顯著增加。

應收關連人士貿易賬款

於二零二五年三月三十一日，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447,128港元(二零二四年：448,819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

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
貿易應付賬款	323,659	389,346
其他應付賬款和應計費用	6,225,424	6,919,960
預收租金	117,926	111,875
	<u>6,667,009</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：

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
0至30日	238,508	151,604
31至60日	58,215	189,916
超過60日	26,936	47,826
	<u>323,659</u>	<u>389,346</u>

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1,541,424港元(二零二四年：1,802,172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		
於二零二三年四月一日	748,529,810	327,866,573
行使購股權(附註a)	4,000,000	1,272,200
	<u>752,529,810</u>	<u>329,138,773</u>
於二零二四年及二零二五年三月三十一日		

附註：

- (a) 截至二零二四年三月三十一日止年度，本公司已根據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行使購股權，發行4,000,000股股份，代價為1,272,200港元。

11. 股息

本公司於截至二零二五年及二零二四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。

12. 已終止經營業務

於本年度，本集團已將租賃物業交付予業主。因此，於中國內地營運之服務式物業出租業務已於本年度終止經營。

來自已終止經營業務的年內虧損載於下文。綜合損益及其他全面收益表的比較數字已重列，以將於中國內地營運之服務式物業出租業務重新列為已終止經營業務。

	二零二五年 港元	二零二四年 港元
收益		
客戶合約	3,637,416	6,168,336
租賃	<u>1,428,570</u>	<u>–</u>
	5,065,986	6,168,336
銷售成本	(6,738,702)	(7,772,009)
其他收入	93,567	1,266,022
其他收益或虧損	(37,114)	94,813
行政開支	(3,771,694)	(4,402,519)
財務成本	<u>(31,911)</u>	<u>(259,951)</u>
稅前虧損	(5,419,868)	(4,905,308)
所得稅(抵免)開支	<u>(865,007)</u>	<u>474,055</u>
年內虧損	<u><u>(6,284,875)</u></u>	<u><u>(4,431,253)</u></u>

股息

董事會議決不建議派發本年度之末期股息(二零二四年：無)。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二五年九月二日(星期二)舉行，股東週年大會之通告將於適當時候刊載並寄發予要求印刷本的本公司股東(「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，本公司將於二零二五年八月二十八日(星期四)至二零二五年九月二日(星期二)(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，最遲於二零二五年八月二十七日(星期三)下午四時三十分送交本公司之股份登記處卓佳證券登記有限公司，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，本集團錄得總收益約為2,360萬港元，較二零二四年的2,960萬港元減少20.3%。於本年度，本集團毛利為260萬港元，較二零二四年的530萬港元減少50.9%。本年度本公司擁有人應佔虧損為3,540萬港元(二零二四年：3,300萬港元)。

持續經營業務

於本年度，本集團持續經營業務的收益約為1,850萬港元，較二零二四年的2,350萬港元減少21.3%。持續經營業務的毛利為420萬港元，較二零二四年的690萬港元減少39.1%。來自持續經營業務的本公司擁有人應佔虧損為2,910萬港元(二零二四年：2,860萬港元)。

華威酒店方面，本集團錄得總收益約1,600萬港元(二零二四年：2,110萬港元)及純利34,000港元(二零二四年：120萬港元)。客房部收益為1,090萬港元，較二零二四年的1,450萬港元減少24.8%。餐飲部的收益為510萬港元，較二零二四年的660萬港元減少22.7%。

就位於香港的投資物業而言，本集團錄得總收益約100萬港元(二零二四年：80萬港元)，淨虧損2,520萬港元(二零二四年：1,550萬港元)。分部虧損主要由於(i)投資物業公平值減少2,230萬港元(二零二四年：1,080萬港元)；及(ii)有關九華徑項目的法律及專業費用310萬港元(二零二四年：460萬港元)。

就位於斐濟的投資物業而言，收益保持穩定於約150萬港元(二零二四年：150萬港元)。分部錄得淨虧損80萬港元(二零二四年：純利180萬港元)，主要由於投資物業公平值減少210萬港元(二零二四年：增加40萬港元)。

證券投資及買賣方面，本集團於本年度錄得純利約610萬港元(二零二四年：淨虧損180萬港元)，包括按公平值列入損益賬之金融資產的公平值增加540萬港元(二零二四年：減少270萬港元)及按公平值列入損益賬之金融資產股息收入70萬港元(二零二四年：80萬港元)。

已終止經營業務

於本年度，於中國內地營運之服務式物業出租業務已終止經營。綜合損益及其他全面收益表中之比較數字已重列以反映此業務為已終止經營業務。本集團錄得收益約510萬港元(二零二四年：620萬港元)及淨虧損540萬港元(二零二四年：490萬港元)。虧損主要由於(i)租賃屆滿導致收益下降；及(ii)與北京的服務式物業的法律糾紛相關的巨額法律及專業費用270萬港元(二零二四年：170萬港元)。有關進一步詳情，請參閱以下「北京的服務式物業的法律糾紛」一節。

北京的服務式物業的法律糾紛

於本年度，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，已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(「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。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及本公司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因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(「另一份分租」)而很可能應付予該分租戶的賠償計提撥備約220萬港元。本公司已向其外部法律顧問取得法律意見及於二零二五年一月向法院申請針對業主的判令，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作出賠償。於二零二五年三月十七日，業主與北京海聯訂立一份協議，內容關於北京海聯於二零二五年三月十七日將相關物業退還予業主，此舉不影響北京海聯向業主提出的上述賠償要求。於二零二五年三月三十一日之後，業主向北京海聯提出索賠，要求支付由二零二四年七月起直至另一份分租終止日期的租賃款項。截至本公告日期，法律糾紛仍在進行中。進一步詳情，請參閱第21頁「或然負債」一節。

於二零二五年三月三十一日，本集團與另一份分租相關的融資租賃應收款項330萬港元及貿易應收款項160萬港元已逾期。於二零二四年十一月，本集團對分租戶採取法律行動，要求支付未償還的租金及損害賠償。於二零二五年四月八日，本集團從法院取得法院裁決，要求分租戶支付未償還的租金，該筆款項隨後於二零二五年五月二十一日由本集團收取。此和解對本集團於報告日期的財務狀況並無進一步重大影響。

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。獲批的申請及總綱發展藍圖指明申

請地盤的最大總建築面積為約241,522平方米，規劃發展包括14座住宅大樓，總地積比率為不多於5，最高建築物高度為主水平基準上120米，可提供合共5,973個住宅單位(「獲批方案」)。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。

申請地盤之地盤面積約48,313.167平方米，包括約54%之私人地段及約46%之政府土地。申請地盤中之大部分私人地段(以私人地段土地面積計約69.34%)由荔園遊樂花園全部或部分擁有。

在城規會轄下的都會規劃小組委員會(「委員會」)於二零二三年七月十四日舉行的審批申請會議上，若干委員會成員提出應增加零售及社會福利設施的建議。考慮委員會成員的建議並回應社區需求，荔園遊樂花園已於二零二五年四月十日根據城市規劃條例第16條提交申請(「二零二五年申請」)，就申請地盤的修訂綜合發展尋求批准，提議將最大總建築面積修訂為約313,979平方米，並略為放寬若干發展限制。二零二五年申請旨在對已獲批的綜合發展進一步於規劃及設計上進行優化，同時保留獲批方案的所有規劃優勢。

根據二零二五年申請提交的總綱發展藍圖，申請地盤擬建15座建築物，住宅部分的最高地積比率為6，非住宅部分的最高地積比率為0.5，最高建築高度為主水平基準上147.55米，合共可提供約7,052個住宅單位。其中，非住宅部分的地積比率不超過0.5，主要擬提供零售商店、歷史建築的活化改造及社會福利設施。在15座建築物中，14座為37至40層高，規劃為住宅用途並配備零售及社會福利設施；其餘1座則為2層高，規劃為零售設施。有關進一步詳情，請參閱城市規劃委員會網站刊登之二零二五年申請摘要。

前景

本集團預期地緣政治發展、不斷變化的消費趨勢及全球經濟狀況可能於來年繼續影響營商環境。儘管情況仍然瞬息萬變，本集團依然專注於保持適應力及靈活性，並將繼續審慎、準備就緒及以長遠眼光管理業務。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團僱員約40人(二零二四年：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

於二零二五年三月三十一日，本集團按公平值列入損益賬之金融資產市值為約1,380萬港元(二零二四年：1,620萬港元)，主要包括11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：14項於香港上市及1項於新加坡上市的股本證券)。董事會將於二零二五年三月三十一日市值佔本集團於二零二五年三月三十一日總資產的5%以上的投資視為重大投資。於二零二五年三月三十一日，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

於二零二五年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金共790萬港元(二零二四年：2,220萬港元)，主要以港元及人民幣計價。

於二零二五年三月三十一日，本集團未償還之銀行借貸餘額為840萬港元(二零二四年：840萬港元)。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。

於二零二五年三月三十一日，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。

於二零二五年三月三十一日，股東資金總額約為3億港元(二零二四年：3.375億港元)。故此，本集團於二零二五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2.8%(二零二四年：2.5%)。

本集團資產抵押

於二零二五年三月三十一日，賬面總值約1,020萬港元(二零二四年：1,070萬港元)的若干物業、機器及設備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

於二零二五年三月三十一日，本公司已給予銀行共值840萬港元(二零二四年：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(二零二四年：840萬港元)之信貸額。

於二零二五年三月三十一日之後，業主向本公司附屬公司提出索賠，要求支付由二零二四年七月起至分租終止日期的租賃款項。截至本公告日期，法律糾紛仍在進行中。

於二零二五年三月三十一日，本集團已確認相關租賃負債為1,137,840港元，該款項為根據原主租賃協議自二零二四年七月一日起至分租終止日期止的租賃付款總額，及董事認為該金額屬足夠及適當。進一步詳情，請參閱第17及18頁「北京的服務式物業的法律糾紛」一節。

資本承擔

於二零二五年三月三十一日，本集團資本承擔為230萬港元(二零二四年：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買或出售任何該等股份(包括出售庫存股份(如有))。

於二零二五年三月三十一日，本公司並無持有庫存股份。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二五年三月三十一日，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，並且有三名獨立非執行董事(「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。

遵守上市規則第3.10(1)及3.21條

茲提述本公司日期為二零二四年十一月十二日、二零二五年二月七日及二零二五年四月一日之公佈，內容有關(其中包括)本公司未遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條以及羅俊超先生獲委任為獨立非執行董事、董事會提名委員會主席以及董事會審核委員會(「審核委員會」)及董事會薪酬委員會各自的成員，截至二零二五年四月一日，本公司已全面遵守以下規定：

- i. 上市規則第3.10(1)條規定董事會必須包括至少三名獨立非執行董事；及
- ii. 上市規則第3.21條規定審核委員會必須由最少三名成員組成。

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。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為吳志堅先生(審核委員會主席)、蔡偉石先生及羅俊超先生。

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二零二五年及二零二四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二零二四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二零二五年六月二十五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。

有關本公司截至二零二四年三月三十一日止年度年報之補充公告

茲提述本公司於二零二四年七月二十五日所刊發截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(「該年報」)。除本文另有界定外，本公告所用詞彙與該年報所界定者具有相同涵義。

除年報第18頁有關本公司購股權一節所披露的資料外，董事會謹此根據上市規則第17章第17.09(3)條及第17.09(7)條提供以下額外資料：

根據購股權計劃，

1. 於二零二四年六月二十八日(即該年報日期)，根據新計劃可供發行的股份總數為46,771,067股，佔本公司已發行股份的6.22%。
2. 授予購股權的要約可於要約日期起28天內(或董事會在要約函中指定的較長或較短期限)接受。

上述額外資料不影響該年報中所載的任何其他資料，除上述披露的資料外，該年報中的所有其他資料維持不變。

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
兼行政總裁
邱達偉

香港，二零二五年六月二十五日

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蔡偉石先生、吳志堅先生及羅俊超先生。