



Far East Hotels and Entertainment Limited

Stock Code : 37

Interim Report 2025
中期報告



目錄

頁次

公司資料	2
管理層討論與分析	3-8
中期財務資料	
簡明綜合損益及其他全面收益表	9-10
簡明綜合財務狀況表	11-12
簡明綜合權益變動報表	13
簡明綜合現金流量表	14
簡明綜合財務報表附註	15-25
上市規則規定提供的附加資料	26-32

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

羅俊超

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

吳志堅(主席)

蔡偉石，榮譽勳章、太平紳士

羅俊超

薪酬委員會

蔡偉石，榮譽勳章、太平紳士(主席)

吳志堅

羅俊超

邱達偉，B.Sc.

提名委員會

羅俊超(主席)

蔡偉石，榮譽勳章、太平紳士

吳志堅

邱達偉，B.Sc.

邱詠雅，B.A.

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

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39號

夏愨大廈

10樓1004室

股份登記處

卓佳證券登記有限公司

香港夏愨道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

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」)於截至二零二五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790萬港元(二零二四年九月三十日：2,280萬港元)。

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(二零二四年九月三十日：無)。

業務回顧及展望

本期間，本集團錄得總收益約為870萬港元，較二零二四年同期的1,140萬港元減少23.7%。本期間，本集團毛利為170萬港元(二零二四年九月三十日：毛損40萬港元)。本公司擁有人應佔期內虧損為790萬港元(二零二四年九月三十日：2,280萬港元)。

持續經營業務

於本期間，本集團持續經營業務的收益約為870萬港元，較二零二四年的950萬港元減少8.4%。本期間自持續經營業務的毛利為240萬港元，較二零二四年的180萬港元增加33.3%。本期間來自持續經營業務的本公司擁有人應佔虧損為660萬港元(二零二四年九月三十日：1,470萬港元)。

華威酒店方面，本期間本集團錄得總收益約700萬港元(二零二四年九月三十日：820萬港元)及淨虧損40萬港元(二零二四年九月三十日：20萬港元)。本期間客房部收益為550萬港元(二零二四年九月三十日：550萬港元)。餐飲部於本期間的收益為150萬港元，較二零二四年的270萬港元減少44.4%。餐飲收入的下降主要歸因於宴會活動減少以及當地酒店業競爭加劇。為應對該等市場挑戰，本集團已縮短營業時間，並啟動了一項策略性重新定位，將餐廳的產品從傳統中式形式轉變為更輕鬆的咖啡館式概念。該轉型旨在更好地配合不斷變化的客戶偏好並提高營運效率。

就位於香港的投資物業而言，收益保持穩定，約50萬港元(二零二四年九月三十日：50萬港元)。該分部於本期間錄得淨虧損680萬港元(二零二四年九月三十日：1,500萬港元)，主要由於(i)投資物業公平值減少540萬港元(二零二四年九月三十日：1,270萬港元)；及(ii)有關九華徑項目的法律及專業費用170萬港元(二零二四年九月三十日：230萬港元)。

就位於斐濟的投資物業而言，本集團錄得總收益約120萬港元(二零二四年九月三十日：80萬港元)及純利100萬港元(二零二四年九月三十日：60萬港元)。

證券投資及買賣方面，本集團於本期間錄得純利約490萬港元(二零二四年九月三十日：470萬港元)，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460萬港元(二零二四年九月三十日：430萬港元)及按公平值列入損益賬之金融資產股息收入30萬港元(二零二四年九月三十日：40萬港元)。

已終止經營業務

於二零二五年初，於中華人民共和國(「中國」)北京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。本集團於本期間未錄得任何收益，相較於二零二四年同期為190萬港元。本集團錄得淨虧損130萬港元(二零二四年九月三十日：860萬港元)。淨虧損主要歸因於(i)租賃到期導致收入終止；及(ii)與北京服務式物業的法律糾紛相關的法律及專業費用60萬港元(二零二四年九月三十日：190萬港元)。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

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，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，而業主提出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。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220萬港元等值。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。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。截至本報告日期，上述法律糾紛仍在進行中。

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，本集團於二零二五年五月二十一日收取該筆款項。

於本期間，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。法院於二零二五年六月三十日作出裁定，北京市第二中級人民法院於二零二五年十月九日維持原判，裁定北京海聯支付租賃款項約200萬港元等值（包括多付款項約50萬港元等值）。本公司已於截至二零二五年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表中作出約110萬港元等值的撥備，並於期內確認額外撥備約40萬港元等值。本集團已於二零二五年十月十四日結清該款項。此和解對本集團於報告日期的財務狀況並無重大影響。

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之各地段（「申請地盤」）建議綜合發展尋求批准，該



管理層討論與分析

地盤被指定為葵涌分區計劃大綱草圖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為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申請項下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

於二零二五年九月三十日，本集團僱員約40人(二零二五年三月三十一日：40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員工激勵花紅，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。本期間薪酬及僱員成本為500萬港元(二零二四年九月三十日：740萬港元)。

重大收購、出售及重大投資

於二零二五年九月三十日，本集團按公平值列入損益賬之金融資產市值約為380萬港元(二零二五年三月三十一日：約1,380萬港元)，主要包括4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(二零二五年三月三十一日：11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九月三十日市值佔本集團於二零二五年九月三十日總資產的5%以上的投資視為重大投資。於二零二五年九月三十日，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

於二零二五年九月三十日，本集團持有銀行結餘及現金共1,110萬港元(二零二五年三月三十一日：790萬港元)，主要以港元及人民幣計價。

於二零二五年九月三十日，本集團未償還之銀行貸款餘額為840萬港元(二零二五年三月三十一日：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。

於二零二五年九月三十日，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。

於二零二五年九月三十日，股東資金約為2.928億港元(二零二五年三月三十一日：3.000億港元)。故此，本集團於二零二五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2.9%(二零二五年三月三十一日：2.8%)。

本集團資產抵押

於二零二五年九月三十日，賬面總值約1,000萬港元(二零二五年三月三十一日：約1,020萬港元)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

於二零二五年九月三十日，本公司已給予銀行840萬港元(二零二五年三月三十一日：840萬港元)之財務擔保，作為授予其附屬公司銀行信貸額之擔保，而其附屬公司已動用了其中840萬港元(二零二五年三月三十一日：840萬港元)之信貸額。

於本期間，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。於二零二五年三月三十一日，本集團已確認相關租賃負債約為110萬港元並於該期間確認額外撥備40萬港元，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。進一步詳情，請參閱第4及5頁「北京的服務式物業的法律糾紛」一節。

資本承擔

於二零二五年九月三十日，本集團資本承擔為50萬港元(二零二五年三月三十一日：230萬港元)。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二五年九月三十日，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項。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) (經重列) 港元
持續經營業務			
收益	3	8,715,208	9,517,876
銷售成本		(6,338,021)	(7,669,032)
毛利		2,377,187	1,848,844
其他收益	5	365,798	488,835
其他盈利或虧損	5	4,573,450	5,291,052
投資物業之公平值減少淨額		(5,436,851)	(12,660,069)
銷售開支		(287,774)	(443,490)
行政費用		(8,049,823)	(9,079,746)
財務成本	6	(175,314)	(286,720)
攤佔聯營公司業績		354,872	339,583
除稅前虧損	4	(6,278,455)	(14,501,711)
所得稅開支	7	(274,631)	(239,987)
持續經營業務之期內虧損		(6,553,086)	(14,741,698)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期間虧損	15	(1,348,311)	(8,032,066)
期內虧損		(7,901,397)	(22,773,764)
其他全面收益：			
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		665,782	714,352
本期間可歸屬於本公司擁有人之全面開支總額		(7,235,615)	(22,059,412)

中期財務資料

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) (經重列) 港元
附註		
本期間可歸屬於本公司擁有人之虧損		
—來自持續經營業務	(6,553,086)	(14,741,698)
—來自已終止經營業務	(1,348,311)	(8,032,066)
	<u>(7,901,397)</u>	<u>(22,773,764)</u>
可歸屬於本公司擁有人之期間全面開支總額		
—來自持續經營業務	(6,150,706)	(14,175,823)
—來自已終止經營業務	(1,084,909)	(7,883,589)
	<u>(7,235,615)</u>	<u>(22,059,412)</u>
每股虧損		
8 來自持續經營業務及已終止經營業務		
基本(港仙)	<u>(1.05)</u>	<u>(3.03)</u>
攤薄(港仙)	<u>(1.05)</u>	<u>(3.03)</u>
來自持續經營業務		
基本(港仙)	<u>(0.87)</u>	<u>(1.96)</u>
攤薄(港仙)	<u>(0.87)</u>	<u>(1.96)</u>
來自已終止經營業務		
基本(港仙)	<u>(0.18)</u>	<u>(1.07)</u>
攤薄(港仙)	<u>(0.18)</u>	<u>(1.07)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
附註		
非流動資產		
物業、機器及設備	23,697,338	24,428,593
使用權資產	1,533,694	2,172,110
資本開支按金	3,057,749	493,700
投資物業	251,653,795	253,828,529
於聯營公司權益	1,087,377	1,282,505
繪畫	2,286,287	2,281,549
	283,316,240	284,486,986
流動資產		
按公平值列入損益賬之金融資產	3,842,611	13,788,467
存貨	298,136	321,339
融資租賃應收款項	–	3,250,975
應收貿易賬款	999,296	2,550,589
其他應收賬款、按金及預付費用	2,107,519	2,330,969
於證券經紀公司持有的活期存款	13,930,565	8,383,631
現金及現金等價物	11,106,596	7,893,839
	32,284,723	38,519,809

中期財務資料

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款和應計費用	11	6,733,500	6,667,009
合約負債		125,603	48,908
已收租賃按金		237,500	245,800
應付聯營公司款項		1,026,381	803,381
應付關連公司款項		641,906	647,356
銀行借貸	12	8,433,757	8,433,757
租賃負債		1,448,742	2,017,696
應付稅項		2,574,819	2,483,971
		<u>21,222,208</u>	<u>21,347,878</u>
流動資產淨值		<u>11,062,515</u>	<u>17,171,931</u>
資產總值減流動負債		<u>294,378,755</u>	<u>301,658,917</u>
股本及儲備			
股本	13	329,138,773	329,138,773
儲備		(36,370,045)	(29,134,430)
		<u>292,768,728</u>	<u>300,004,343</u>
非流動負債			
遞延稅項		281,633	274,249
長期服務金撥備		1,133,913	1,133,913
租賃負債		194,481	246,412
		<u>1,610,027</u>	<u>1,654,574</u>
		<u>294,378,755</u>	<u>301,658,917</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零二五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
於二零二四年四月一日(經審核)	329,138,773	10,860,774	592,230	(8,920,795)	5,841,828	337,512,810
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)
購股權失效轉為累計溢利	-	(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>
於二零二五年四月一日(經審核)	329,138,773	10,233,673	592,230	(11,070,420)	(28,889,913)	300,004,343
本期間虧損	-	-	-	-	(7,901,397)	(7,901,397)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	665,782	-	665,782
本期間全面開支總額	-	-	-	665,782	(7,901,397)	(7,235,615)
於二零二五年九月三十日 (未經審核)	<u>329,138,773</u>	<u>10,233,673</u>	<u>592,230</u>	<u>(10,404,638)</u>	<u>(36,791,310)</u>	<u>292,768,728</u>

中期財務資料

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) 港元
經營活動所得之現金淨額	11,311,644	484,308
投資活動		
已收一間聯營公司股息	550,000	–
已收利息	40,408	55,537
添置投資物業	(1,975,010)	(15,300)
添置物業、機器及設備	(659,000)	(107,820)
已付資本開支按金	(3,127,138)	(565,800)
出售繪畫的所得款項	–	2,784,000
收到融資租賃應收款項	3,285,870	1,689,105
投資活動(所用)所得之現金淨額	(1,884,870)	3,839,722
融資活動		
已付利息	(175,314)	(319,374)
償還租賃負債	(606,602)	(1,921,051)
聯營公司墊款	223,000	235,000
償還關連公司款項	(5,450)	(5,555)
融資活動所用之現金淨額	(564,366)	(2,010,980)
現金及現金等價物增加淨額	8,862,408	2,313,050
現金及現金等價物之轉承	16,277,470	25,109,626
匯率變動之影響	(102,717)	(57,971)
現金及現金等價物之結轉	25,037,161	27,364,705
乃指：		
現金及現金等價物	11,106,596	13,042,954
於證券經紀公司持有的活期存款	13,930,565	14,321,751
	25,037,161	27,364,705

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D2的適用披露規定編製，並須與截至二零二五年三月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

有關截至二零二五年三月三十一日止年度的財務資料已作為比較資料載入二零二五年中期報告，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，將截至二零二五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，與編製本集團截至二零二五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。

3. 收益及分部資料(續)

來自客戶合約之收益劃分

	於香港營運之酒店	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核) (經重列)
	港元	港元
貨品或服務種類		
酒店營運		
— 酒店客房收益	5,528,547	5,459,986
— 餐飲	1,487,491	2,723,892
總計	7,016,038	8,183,878
市場地區		
香港	7,016,038	8,183,878
總計	7,016,038	8,183,878
確認收益的時間		
即時	1,487,491	2,723,892
持續	5,528,547	5,459,986
總計	7,016,038	8,183,878

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)

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
截至二零二五年九月三十日止 六個月(未經審核)					
收益	<u>7,016,038</u>	<u>540,800</u>	<u>1,158,370</u>	<u>-</u>	<u>8,715,208</u>
分部(虧損)溢利	<u>(361,854)</u>	<u>(6,770,058)</u>	<u>1,048,148</u>	<u>4,920,416</u>	<u>(1,163,348)</u>
未分配其他收益、盈利及虧損					20,731
未分配費用					(5,315,396)
未分配財務成本					(175,314)
攤佔聯營公司業績					<u>354,872</u>
除稅前虧損					<u>(6,278,455)</u>
截至二零二四年九月三十日止 六個月(未經審核)(經重列)					
收益	<u>8,183,878</u>	<u>541,767</u>	<u>792,231</u>	<u>-</u>	<u>9,517,876</u>
分部(虧損)溢利	<u>(202,183)</u>	<u>(15,043,000)</u>	<u>568,121</u>	<u>4,720,725</u>	<u>(9,956,337)</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>(14,501,711)</u>

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	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) (經重列) 港元
香港	7,556,838	8,725,645
海外	1,158,370	792,231
	<u>8,715,208</u>	<u>9,517,876</u>

4. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) (經重列) 港元
除稅前虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	475,000	652,500
確認為開支的存貨成本	746,808	1,264,869
物業、機器及設備折舊	1,324,451	1,307,293
使用權資產折舊	605,186	605,186
董事酬金及其他僱員成本：		
— 薪金及其他津貼	4,649,538	5,243,234
— 退休福利計劃供款	132,190	160,779
	<u>4,781,728</u>	<u>5,404,013</u>

5. 其他收益、盈利或虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) (經重列) 港元
按公平值列入損益賬之金融資產股息收入	326,521	439,782
按公平值列入損益賬之金融資產公平值變動	4,575,405	4,275,907
銀行利息收入	21,944	49,052
其他利息收入	17,333	–
出售繪畫盈利	–	1,017,987
出售物業、機器及設備虧損	(1,955)	(2,841)
	<u>4,939,248</u>	<u>5,779,887</u>

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) (經重列) 港元
借貸利息	155,948	243,982
租賃負債利息	19,366	42,738
	<u>175,314</u>	<u>286,720</u>

7. 所得稅開支

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。

斐濟企業所得稅根據所得稅法兩個期間均按稅率25%計算。

8. 每股虧損

就持續經營業務而言

可歸屬於本公司擁有人來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據本期間虧損6,553,086港元(二零二四年九月三十日：14,741,698港元)及下列之股份數目計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	752,529,810	752,529,810

計算截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月每股攤薄虧損時，並無假設行使其本公司的購股權，因為這將導致每股虧損減少。

來自己終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股0.18港仙(二零二四年九月三十日：每股1.07港仙)乃根據期內來自己終止經營業務之虧損1,348,311港元(二零二四年九月三十日：8,032,066港元)及上文詳述的每股基本及攤薄虧損計算分母計算。

來自持續經營業務及已終止經營業務

持續經營及已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損為每股1.05港仙(二零二四年九月三十日：每股3.03港仙)乃根據期內來自持續經營及已終止經營業務的虧損7,901,397港元(二零二四年九月三十日：22,773,764港元)及上文詳述的每股基本及攤薄虧損計算分母計算。

9. 股息

董事會已議決不宣派本期間之任何中期股息(二零二四年九月三十日：無)。

中期財務資料 簡明綜合財務報表附註

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。

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
應收貿易賬款		
— 客戶合約	177,049	343,439
— 租賃	822,247	2,207,150
	<u>999,296</u>	<u>2,550,589</u>

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。

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
0至30日	999,296	922,685
超過60日	—	1,627,904
	<u>999,296</u>	<u>2,550,589</u>

應收貿易賬款超過30日一般已逾期。於二零二五年九月三十日，概無結餘(二零二五年三月三十一日：1,627,904港元)已逾期60日以上。董事認為，由於該債務人持續進行結算且並無拖欠記錄，故信貸風險或拖欠並無顯著增加。

11. 貿易及其他應付賬款和應計費用

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
貿易應付賬款	178,962	323,659
其他應付賬款和應計費用	6,474,600	6,225,424
預收租金	79,938	117,926
	<u>6,733,500</u>	<u>6,667,009</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 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
0至30日	149,355	238,508
31至60日	2,530	58,215
超過60日	27,077	26,936
	<u>178,962</u>	<u>323,659</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1,292,446港元(二零二五年三月三十一日：1,541,424港元)涉及應計專業費用。

12. 銀行借貸

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
載有按要求償還條款且應償還的有抵押銀行借貸 賬面值(列於流動負債中)：		
一年內	674,701	674,701
一年以上但不超過兩年之期間內	674,701	674,701
兩年以上但不超過五年之期間內	7,084,355	7,084,355
	<u>8,433,757</u>	<u>8,433,757</u>

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團已與銀行續訂現有銀行信貸，而該銀行信貸將於二零三零年一月屆滿。

銀行借貸按香港銀行同業拆息加1.3%，介乎每年2.19%至5.41%的浮動利率計息(二零二四年九月三十日：5.30%至6.03%)。

13. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足：		
無票面值之普通股		
於二零二四年四月一日、二零二五年 三月三十一日、二零二五年四月一日及 二零二五年九月三十日	752,529,810	329,138,773
	<u>752,529,810</u>	<u>329,138,773</u>

14. 營運租約

本集團作為出租人

本集團的投資物業已根據經營租賃承租予租戶餘下租期一至七年(二零二五年三月三十一日：一至七年)，而租期內的租金是固定的。

租賃之最少應收租金如下：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 港元
一年內	2,633,341	2,757,733
第二年	2,702,700	2,510,408
第三年	2,897,700	2,897,700
第四年	2,897,700	2,897,700
第五至第七年	1,742,327	3,191,174
	12,873,768	14,254,715

15. 已終止經營業務

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港元	二零二四年 (未經審核) (經重列) 港元
收入－合約客戶	－	1,853,034
銷售成本	(695,490)	(4,119,804)
毛損	(695,490)	(2,266,770)
其他收益	1,131	32,250
其他盈利或虧損	(5,009)	(3,215,816)
行政開支	(648,943)	(3,165,886)
財務成本	－	(32,654)
除稅前虧損	(1,348,311)	(8,648,876)
所得稅抵免	－	616,810
期內虧損	(1,348,311)	(8,032,066)

上市規則規定提供的附加資料

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

於二零二五年九月三十日，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	估已發行股份之 概約百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人 持有)	公司權益 (作為受控制 法團持有)	其他權益			
邱達偉先生	111,858,951	82,598,000 (附註1及2)	-	21,893,000	216,349,951	28.750%
邱詠雅小姐	8,000,000	-	-	18,500,000	26,500,000	3.521%
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。

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。

(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，本公司於二零一七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 二零二五年					於 二零二五年					行使期 由 至
	四月一日 持有	本期間內 授出	本期間內 行使	本期間內 註銷	本期間內 失效	九月三十日 持有	每股 行使價 港元	授出日期			
執行董事											
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	
非執行董事											
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	

上市規則規定提供的附加資料

購股權涉及的相關股份數目

承授人類別	於 二零二五年					於 二零二五年					每股 行使價	授出日期	由	行使期 至
	四月一日 持有	本期間內 授出	本期間內 行使	本期間內 註銷	本期間內 失效	九月三十日 持有	每股 行使價	授出日期	由	行使期 至				
前獨立非執行董事														
吳永鏗先生(附註)	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				
僱員總數	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				
	54,293,000	-	-	-	-	54,293,000								

附註：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。

本期間概無購股權失效(二零二四年九月三十日：4,000,000份購股權)。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。

於本期間後及直至本報告日期，於舊計劃項下有7,800,000份購股權已失效及於新計劃項下有3,000,000份購股權已失效。

於二零二五年四月一日及二零二五年九月三十日，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(不包括庫存股份(如有))的加權平均數為零。

於本報告日期，根據新計劃可供發行的股份總數為46,771,067股，佔已發行股份(不包括庫存股份(如有))的6.22%。

於本報告日期，本公司有尚未行使的購股權，包括新計劃項下的43,493,000股相關股份，佔當日已發行股份約5.78%。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，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，於二零二五年九月三十日，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	10.660%



上市規則規定提供的附加資料

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，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(包括出售庫存股份(如有))。於二零二五年九月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

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。

執行董事邱達偉先生亦為董事總經理、行政總裁兼主席。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。



上市規則規定提供的附加資料

守則的守則條文C.1.5規定獨立非執行董事及非執行董事須出席股東大會以全面了解股東的意見。非執行董事(即邱裘錦蘭女士及邱華俊先生)因其他商務活動而未能出席本公司於二零二五年九月二日舉行之股東週年大會。其他董事會成員及相關董事委員會主席亦出席股東週年大會，與股東面對面交流，並回答股東之提問。

董事資料變動

自本公司根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露的二零二五年年報日期起至本報告日期止的董事資料變更如下：

執行董事邱詠雅小姐已獲委任為董事會提名委員會成員，自二零二五年九月二日起生效。

審核委員會之審閱

董事會審核委員會(「審核委員會」)由全體獨立非執行董事吳志堅先生、蔡偉石先生及羅俊超先生組成。

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，二零二五年十一月二十七日

www.tricor.com.hk/webservice/00037



混合產品 / MIX
紙張 | 支持 負責任的林業
Paper | Supporting responsible forestry
FSC® C220628