

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



遠東控股國際有限公司

Far East Holdings International Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：36)

截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期業績

業績

遠東控股國際有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零二三年同期之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	3	14,173	9,256
租賃經營成本		<u>(2,443)</u>	<u>(2,957)</u>
租金收入淨額		11,730	6,299
其他收益		25	89
其他盈利及虧損淨額	5	(579,867)	(83,120)
企業債券之預期信貸虧損		(600)	–
行政開支		(4,464)	(4,606)
財務成本	6	<u>(47,608)</u>	<u>(40,799)</u>
除所得稅前虧損	7	(620,784)	(122,137)
所得稅開支	8	<u>(47)</u>	<u>(445)</u>
本年度虧損		<u>(620,831)</u>	<u>(122,582)</u>
本年度虧損可歸屬於：			
本公司擁有人		(343,492)	(72,851)
非控股權益		<u>(277,339)</u>	<u>(49,731)</u>
		<u>(620,831)</u>	<u>(122,582)</u>
其他全面收益			
不會重新分類至損益的項目：			
轉撥至投資物業時的物業重估虧損		<u>(3,283)</u>	–
本年度其他全面收益，扣除稅項		<u>(3,283)</u>	–
本年度全面收益總額		<u>(624,114)</u>	<u>(122,582)</u>
本年度全面收益總額可歸屬於：			
本公司擁有人		(346,775)	(72,851)
非控股權益		<u>(277,339)</u>	<u>(49,731)</u>
		<u>(624,114)</u>	<u>(122,582)</u>
			(經重列)
每股虧損—基本(港幣)	9	<u>(2.83)</u>	<u>(0.60)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	10	768,300	1,331,800
物業、廠房及設備		928	16,270
		769,228	1,348,070
流動資產			
企業債券		-	600
持作買賣投資	11	1,020	4,740
應收租金及其他應收款項	12	1,016	801
可收回稅項		25	-
於一間金融機構持有之存款		-	1
銀行結存及現金		628	1,670
		2,689	7,812
流動負債			
其他應付款項及應計費用	13	46,107	26,666
應付稅項		-	61
應付非控股權益款項	14	60,933	44,420
銀行借貸	15	390,024	410,551
非控股權益貸款	16	-	152,700
其他貸款	17	-	27,200
租賃負債	18	184	-
		497,248	661,598
流動負債淨額		(494,559)	(653,786)
非流動負債			
其他貸款	17	51,385	-
非控股權益貸款	16	152,700	-
租賃負債	18	414	-
		204,499	-
資產淨值		70,170	694,284
股本及儲備			
股本	19	632,610	632,610
儲備		(630,244)	(283,469)
本公司擁有人應佔權益		2,366	349,141
非控股權益		67,804	345,143
權益總額		70,170	694,284

附註：

1. 編製基準

(a) 法定財務報表

載入本初步公佈之截至二零二四年及二零二三年十二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，但卻是摘錄自該等綜合財務報表。與此等法定財務報表有關之其他資料須根據香港公司條例第436條作出以下披露：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，向公司註冊處處長遞交截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並將於適當時候遞交截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

本公司核數師已就本集團兩個年度之綜合財務報表作出報告。核數師報告為無保留意見；並無載有核數師於其報告出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

(b) 合規聲明

綜合財務報表乃按照所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例有關編製綜合財務報表之條文編製。此外，綜合財務報表已載列香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

(c) 計量基準及持續經營假設

除投資物業及持作買賣投資以公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

於二零二四年十二月三十一日，本集團有流動負債淨額港幣494,559,000元，主要包括附帶按要求還款條文的銀行借貸港幣390,024,000元。

1. 編製基準(續)

(c) 計量基準及持續經營假設(續)

本公司董事已編製涵蓋自該等綜合財務報表獲批准日期起計12個月期間的現金流量預測(「該預測」)。下列措施已考慮編製該預測時本集團的過往經營業績，包括本集團為改善其經營現金流量及財務狀況所作出若干行動：

- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就金額約港幣50,185,000元的其他貸款獲得延期，將到期日延長至二零二六年一月九日。於報告期間後，本集團已取得延期，將到期日進一步延長六個月至二零二六年七月九日；
- (b) 於報告期間後，本集團已獲得約港幣69,550,000元的供股所得款項淨額，用於償還其他貸款及本集團一般營運資金用途(附註21(a))；
- (c) 本集團將重新評估其市場推廣策略，以於不久將來減低其投資物業的空置率；及
- (d) 本集團將於有需要時考慮出售若干投資物業以加強本集團的流動資金狀況。

經考慮該預測並假設成功推行上述措施，本公司董事認為本集團將能夠為其營運融資，並於報告期結束起計未來最少十二個月財務責任屆滿時履行有關責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

(d) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 採納香港財務報告準則

(a) 採納經修訂香港財務報告準則 — 於二零二四年一月一日生效

香港財務報告準則第16號 租賃之修訂本	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號 呈列財務報表之修訂本	將負債分類為流動或非流動(包括將負債分類為流動或非流動—生效日期遞延)
香港會計準則第1號 呈列財務報表之修訂本	附帶契約之非流動負債
香港會計準則第1號 呈列財務報表之修訂本	將負債分類為流動或非流動以及附帶契約之非流動負債
香港詮釋第5號 (經修訂)呈列財務報表 (「香港詮釋第5號(經修訂)」)	借貸人對包含按要求還款條文之定期貸款之分類
香港會計準則第7號現金流量表 及香港財務報告準則第7號 金融工具：披露之修訂本	供應商融資安排

除下文概述香港會計準則第1號之修訂本將負債分類為流動或非流動以及附帶契約之非流動負債外，其他經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況以及會計政策並無重大影響。本集團並無應用任何於本期間尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

將負債分類為流動或非流動以及附帶契約之非流動負債(香港會計準則第1號之修訂本)以及香港詮釋第5號(經修訂)

香港會計師公會於二零二零年八月頒佈香港會計準則第1號之修訂本將負債分類為流動或非流動，隨後於二零二二年十二月頒佈附帶契約之非流動負債。修訂後，香港會計師公會更新香港詮釋第5號(經修訂)，以更新對香港會計準則第1號之修訂本的提述。香港詮釋第5號(經修訂)的結論維持不變。

修訂本澄清以下各項：

- 實體於報告期後至少十二個月遞延結算負債的權利必須具有實質內容，且必須在報告期結束時存續。
- 倘實體遞延結算負債的權利受契約約束，則僅當實體獲規定在報告期結束或之前遵守契約時，有關契約方會影響該權利在報告期結束時是否存續。

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—於二零二四年一月一日生效(續)

將負債分類為流動或非流動以及附帶契約之非流動負債(香港會計準則第1號之修訂本)以及香港詮釋第5號(經修訂)(續)

修訂本澄清以下各項(續)：

- 負債分類為流動或非流動不受實體行使其遞延結算權利的可能性影響。
- 倘負債可按交易對手方的選擇透過轉讓實體本身的權益工具結算，則僅當選擇權被分類為權益工具時，有關結算條款方不會影響負債分類為流動或非流動。

該等修訂對本集團綜合財務報表任何項目的計量或呈列並無影響，惟影響本集團會計政策的披露。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團綜合財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈但尚未生效且並無獲本集團提早採納。本集團目前有意於該等變動生效當日應用該等變動。

香港會計準則第21號外匯匯率變動的 影響及香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則之修訂本	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則第9號金融工具及 香港財務報告準則 第7號金融工具：披露之修訂本	對金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號金融 工具及香港財務報告準則 第7號金融工具：披露之修訂本	依賴自然條件的電力合約 ²
香港財務報告準則第1號、香港財務報告 準則第7號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號之修訂本	香港財務報告準則會計準則之 年度改進第11冊 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任之附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司 之間之資產出售或投入 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

2. 採納香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計師公會於二零二四年七月頒佈香港財務報告準則第18號，取代香港會計準則第1號，並對香港財務報告準則作出重大相應修訂，包括香港會計準則第8號財務報表編製基準(由會計政策、會計估計變動及錯誤重新命名)。儘管香港財務報告準則第18號不會對綜合財務報表項目的確認及計量有任何影響，但預期會對若干項目的呈列及披露有重大影響。該等變動包括損益表內的分類及小計、資料的總計／分類及標籤以及披露管理層界定的績效指標。

香港財務報告準則第19號訂明實體獲准應用的披露規定，以取替其他香港財務報告準則的披露規定。本公司股份於聯交所上市及買賣。因此，根據香港財務報告準則第19號，本公司須向公眾負責，故並不符合資格選擇應用有關準則編製其財務報表。

3. 收益

收益包括兩個年度之物業租金收入。年內已確認各重大類別收益金額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
投資物業租金收入總額	<u>14,173</u>	<u>9,256</u>

4. 分部報告

本集團按首席營運決策者(「首席營運決策者」)所審閱並賴以作出決策之報告釐定其經營分部。

本集團擁有兩個可報告分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需業務策略亦不盡相同，因此各分部之管理工作乃獨立進行。以下為本集團各可報告分部業務之概要：

物業投資	— 物業投資
證券投資	— 短期證券投資

分部間交易之價格乃參考就類似訂單向外部人士收取之價格釐定。由於部分收益及開支並未計入首席營運決策者評估分部表現時使用之分部溢利／虧損計量，故並無分配至經營分部。

未分配其他經營收益主要指利息收入。未分配開支主要指總辦事處開支(包括董事薪酬、僱員成本、法律及專業費用)。

4. 分部報告(續)

(a) 分部收益及業績

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益			
外部收益(附註3)	<u>14,173</u>	<u>-</u>	<u>14,173</u>
分部業績	<u>(591,820)</u>	<u>(4,333)</u>	<u>(596,153)</u>
其他經營收益			25
未分配開支			<u>(24,656)</u>
除所得稅前虧損			<u>(620,784)</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益			
外部收益(附註3)	<u>9,256</u>	<u>-</u>	<u>9,256</u>
分部業績	<u>(103,847)</u>	<u>3,167</u>	<u>(100,680)</u>
其他經營收益			89
未分配開支			<u>(21,546)</u>
除所得稅前虧損			<u>(122,137)</u>

4. 分部報告(續)

(a) 分部收益及業績(續)

分部業績乃指各分部之溢利／虧損，包括下文其他分部資料所披露之項目，扣除財務成本以及各分部直接應佔行政開支，並未分配其他經營收益及企業開支。未分配項目包括並非直接歸屬於特定可報告分部之企業開支。此乃就資源分配及表現評估向首席營運決策者呈報之計量方法。證券投資分部之分部業績包括持作買賣投資之公平值收益或虧損及證券投資分部直接應佔行政開支。

(b) 其他分部資料

於計量分部損益時已計入下述其他分部資料：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券投資 港幣千元	綜合 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	373	-	373
使用權資產折舊	70	-	70
持作買賣投資之未變現公平值虧損	-	3,720	3,720
投資物業之公平值虧損	575,600	-	575,600
物業重估虧損	547	-	547
企業債券之預期信貸虧損	-	600	600

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	證券投資 港幣千元	綜合 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	394	-	394
持作買賣投資之未變現公平值收益	-	(3,180)	(3,180)
投資物業之公平值虧損	86,300	-	86,300

4. 分部報告(續)

(c) 分部資產及負債

由於首席營運決策者按綜合基準審閱本集團整體資產及負債，資產或負債並未分配至經營分部，因此，並無呈列分部資產及負債之分析。

(d) 地區市場資料

根據相關實體之經營地點，本集團之收益僅來自香港，且非流動資產位於香港。

(e) 主要客戶資料

個別佔本集團總收益超逾10%之四名客戶(二零二三年：三名客戶)之收益如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
客戶A(源自物業投資分部)	<u>1,486</u>	<u>1,486</u>
客戶B(源自物業投資分部)	<u>2,520</u>	<u>2,100</u>
客戶C(源自物業投資分部)	<u>4,617</u>	<u>2,975</u>
客戶D(源自物業投資分部)	<u>3,150</u>	<u>283¹</u>

¹ 相應收益並無貢獻超逾本集團於相關年度之總收益10%。

5. 其他盈利及虧損淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
持作買賣投資之未變現公平值(虧損)/收益	(3,720)	3,180
投資物業之公平值虧損	(575,600)	(86,300)
物業重估虧損	(547)	-
	<u>(579,867)</u>	<u>(83,120)</u>

6. 財務成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
其他貸款利息	6,080	2,295
銀行借貸利息	23,534	23,354
非控股權益貸款利息	17,983	15,150
租賃負債利息	11	-
	<u>47,608</u>	<u>40,799</u>

7. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除下列項目：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
核數師薪酬(包括非核數服務之薪酬)	608	600
壞賬撇銷(附註)	-	169
折舊支出		
— 物業、廠房及設備	373	394
— 使用權資產	70	-
低價值租賃辦公室設備的經營租賃租金	17	21
	<u>17</u>	<u>21</u>

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於長期拖欠租金，本集團與租戶終止租約。經考慮自租戶收到的租金按金後，本集團產生壞賬港幣169,000元。

8. 所得稅開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
— 香港利得稅	80	89
— 過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(33)</u>	<u>356</u>
本年度稅項支出總額	<u><u>47</u></u>	<u><u>445</u></u>

香港利得稅根據該兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%稅率計算。

根據利得稅兩級制，本集團須繳納香港利得稅。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，合資格法團首港幣2,000,000元溢利的稅率為8.25%，而超過港幣2,000,000元溢利的稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制資格的香港集團實體的溢利將繼續按16.5% (二零二三年：16.5%) 的劃一稅率繳納稅項。

年內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表所載除所得稅前虧損對賬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除所得稅前虧損	<u><u>(620,784)</u></u>	<u><u>(122,137)</u></u>
按本地所得稅率16.5% (二零二三年：16.5%)		
計算之稅項(附註)	(102,429)	(20,153)
不可扣稅虧損及開支之稅項影響	96,862	14,478
毋須課稅收益之稅項影響	(1)	(691)
未確認稅項虧損之稅項影響	6,138	6,988
未確認可扣減暫時差額之稅項影響	(330)	(327)
動用先前未確認稅項虧損	(80)	(117)
按優惠稅率計算之稅項	(80)	(89)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(33)</u>	<u>356</u>
所得稅開支	<u><u>47</u></u>	<u><u>445</u></u>

附註：採用本集團大部分業務所在司法權區之本地稅率(即香港利得稅率)。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(343,492)</u>	<u>(72,851)</u>
	二零二四年 股份數目	二零二三年 股份數目 (經重列)
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>121,411,621</u>	<u>121,411,621</u>
	二零二四年 港幣	二零二三年 港幣 (經重列)
每股基本虧損	<u>(2.83)</u>	<u>(0.60)</u>

計算每股基本虧損的普通股加權平均數已就於二零二四年十二月十七日進行的股份合併作出調整，猶如股份合併於最早呈列期間(即二零二三年一月一日)開始時進行。有關股份合併的進一步詳情載於綜合財務報表附註19。

於二零二五年二月五日以低於市值的價格完成供股所產生的紅利部分已於釐定加權平均股份數目時作出調整。進一步詳情載於附註21(a)。截至二零二三年十二月三十一日止年度的加權平均股份數目已相應重列。

10. 投資物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
公平值		
於一月一日	1,331,800	1,418,100
自持作自用之樓宇轉撥	12,100	-
於損益確認之公平值變動	<u>(575,600)</u>	<u>(86,300)</u>
於十二月三十一日	<u>768,300</u>	<u>1,331,800</u>

本集團所有根據經營租賃持有以賺取物業租金收入或資本增值之物業權益乃使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

本集團投資物業於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之公平值基於獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司所作估值得出。羅馬國際評估有限公司擁有認可及相關專業資格，近期亦有對投資物業之地點及類別進行估值之經驗。估值技術為市場比較法，其基於類似物業之可觀察市場交易並已作出調整以反映標的物業之狀況及地點。與二零二三年十二月三十一日相比，估值技術並無變動。

於二零二四年十二月三十一日，賬面值為港幣680,000,000元(二零二三年：港幣1,230,000,000元)之投資物業已質押作為本集團銀行借貸之抵押(附註15)。

11. 持作買賣投資

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
上市股本證券： 香港	<u>1,020</u>	<u>4,740</u>

於二零二四年十二月三十一日，持作買賣投資指1項(二零二三年：1項)於聯交所主板上市之股本證券。

持作買賣投資之公平值乃參考聯交所所報市價後釐定。

12. 應收租金及其他應收款項

本集團並無給予租戶任何信貸期(二零二三年：無)。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收租金	224	-
預付款項、按金及其他應收款項	<u>792</u>	<u>801</u>
於十二月三十一日	<u>1,016</u>	<u>801</u>

按發票日期及到期日計算應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
1至30日	-	-
31至60日	31	-
61至90日	64	-
91至180日	<u>129</u>	<u>-</u>
應收租金總額	<u>224</u>	<u>-</u>

其他應收款項(扣除虧損撥備)之詳情如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按金	769	671
預付款項	19	76
其他	<u>4</u>	<u>54</u>
	<u>792</u>	<u>801</u>

13. 其他應付款項及應計費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已收租金按金	4,070	3,445
其他應付款項及應計費用	2,471	2,048
非控股權益貸款及其他貸款之應付利息	39,566	21,173
	<u>46,107</u>	<u>26,666</u>

14. 應付非控股權益款項

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，應付非控股權益款項指非全資附屬公司股東貸款，為無抵押、免息及須應要求償還。

15. 銀行借貸

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動		
於一年內到期償還之銀行借貸(附註(i))	20,528	20,528
於一年後到期償還並載有按要求還款條文之 銀行借貸(附註(i)及附註(ii))	369,496	390,023
	<u>390,024</u>	<u>410,551</u>

附註：

- (i) 銀行借貸以一項賬面值為港幣680,000,000元(二零二三年：港幣1,230,000,000元)之投資物業作抵押。
- (ii) 於二零二四年十二月三十一日之銀行借貸港幣369,496,000元(二零二三年：港幣390,023,000元)並無計劃於一年內償還。由於相關貸款協議載有條文賦予貸方無條件權利隨時自行酌情決定要求還款，故上述銀行借貸分類為流動負債。概無於一年後到期償還並載有按要求還款條文及預期須於一年內結付因而分類為流動負債之銀行貸款。

本集團的銀行融資必須遵守契諾。倘若本集團違反契諾，相關貸款將按要求償還。本集團未發現在遵守契約方面有任何困難。然而，由於貸方有權無條件隨時自行酌情決定要求還款，因此銀行借貸獲分類為流動負債。於二零二四年十二月三十一日，並無違反與提取融資有關的契諾(二零二三年：無)。

15. 銀行借貸(續)

於報告期末，銀行借貸須按以下計劃償還：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
按要求或一年內	20,528	20,528
一年以上但不超過兩年	20,528	20,528
兩年以上但不超過五年	61,583	61,583
五年後	287,385	307,912
	<u>390,024</u>	<u>410,551</u>

應付款以貸款協議所載預定還款日期為基準，並無計及任何按要求還款條文之影響。

16. 非控股權益貸款

於二零二四年十二月三十一日，本集團之無抵押非控股權益貸款港幣152,700,000元(二零二三年：港幣152,700,000元)按固定年利率10%(二零二三年：10%)計息，並將於二零二六年四月三十日(二零二三年：二零二四年四月三十日)到期。

17. 其他貸款

於二零二四年十二月三十一日，本集團之無抵押貸款總額為港幣51,385,000元(二零二三年：港幣27,200,000元)，全部以固定年利率15%(二零二三年：15%)計息，全部將於二零二六年一月九日(二零二三年：二零二四年十月七日、二零二四年十一月十一日及二零二四年十一月十一日)到期。

18. 租賃

本集團作為出租人

本集團按不同租期向若干租戶出租投資物業。截至二零二四年十二月三十一日止年度賺取之租金收入為港幣14,173,000元(二零二三年：港幣9,256,000元)。

根據不可撤銷經營租賃之最低應收租金如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	13,183	12,136
一年後但兩年內	4,786	11,195
兩年後但五年內	-	2,660
	<u>17,969</u>	<u>25,991</u>

18. 租賃(續)

本集團作為承租人

本集團於香港租賃一個辦公室物業。於二零二四年十二月三十一日，該辦公室物業的租金固定，租期為三年(二零二三年：無)。

租賃負債

未來租賃付款的到期情況如下：

二零二四年十二月三十一日	未來租賃付款 港幣千元	利息 港幣千元	現值 港幣千元
1年內	220	36	184
超過一年但不超過三年	440	26	414
	<u>660</u>	<u>62</u>	<u>598</u>

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零二四年 港幣千元
流動負債	184
非流動負債	414
	<u>598</u>

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
低價值租賃開支	17	21
租賃付款	44	—
租賃現金流出總額	<u>61</u>	<u>21</u>

增量借貸利率為7.2%。

19. 股本

	股份數目	股本 港幣千元
已發行及繳足：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	1,089,118,593	632,610
減：股份合併(附註)	<u>(980,206,734)</u>	<u>—</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u>108,911,859</u>	<u>632,610</u>

根據本公司於二零二四年十二月十三日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，將本公司現有股本中每10股每股面值港幣0.01元之普通股合併為本公司現有股本中一股每股面值港幣0.1元之合併股份(「合併股份」)之股份合併於二零二四年十二月十七日生效(「股份合併」)。

由於股份合併，於二零二四年十二月三十一日，本公司之已發行合併股份為港幣632,610,000元，包括108,911,859股已發行股份。

於二零二四年十一月十一日，本公司宣佈發行最多217,823,718股供股股份，有關發行已於二零二五年二月五日完成。詳情請參閱附註21(a)。

20. 關連方交易

除本初步公佈其他部分所披露者外，本集團於年內與關連方有以下關連方交易：

(a) 收益

關連人士關係	交易性質	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
具有共同執行董事之公司	租金收入	<u>300</u>	<u>360</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度，租戶(為一間普通股在聯交所上市的公司(即佰金生命科學控股有限公司(前稱錢唐控股有限公司))的全資附屬公司)的一名董事已於截至二零二三年十二月三十一日止年度獲委任為本公司執行董事。所示金額指有關投資物業於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的租金收入。

20. 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員之酬金

年內本集團董事及主要管理人員之薪酬如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
短期福利	1,251	1,810
離職後福利	21	37
	<u>1,272</u>	<u>1,847</u>

本公司薪酬委員會根據董事之個人表現及市場趨勢釐定彼等之薪酬。

21. 報告期後事項

- (a) 於二零二四年十一月十一日，本公司宣佈透過按認購價每股供股股份港幣0.334元發行最多217,823,718股供股股份進行供股(「供股」)，基準為於二零二四年十二月三十一日每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份，籌集最多約港幣72,750,000元的所得款項總額。供股不設額外申請安排，且供股亦不獲包銷。任何未獲認購供股股份及除外股東未售出供股股份將根據補償安排按竭盡所能基準配售予獨立承配人。

供股已於二零二五年二月五日完成。合共發行217,823,718股供股股份。所得款項總額及淨額分別約為港幣72,750,000元及港幣69,550,000元。淨價約為每股供股股份港幣0.3193元。供股所得款項之擬定用途將按以下用途動用：(i)供股所得款項淨額約63.26%將用作償還應付本公司附屬公司主要股東李女士之貸款；及(ii)供股所得款項淨額約36.74%將用作本集團一般營運資金。有關供股之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十一月十一日、二零二五年一月二十二日及二零二五年二月十一日之公佈、本公司日期為二零二四年十一月二十二日之通函以及本公司日期為二零二四年十二月三十一日之供股章程。

- (b) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就金額約港幣50,185,000元的其他貸款獲得延期，將到期日延長至二零二六年一月九日。於報告期間後，本集團已取得延期，將到期日進一步延長六個月至二零二六年七月九日。

管理層論述及分析

公司業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度(「回顧年度」)，遠東控股國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)錄得收益約港幣14,200,000元(二零二三年：約港幣9,300,000元)，較去年增加約52.7%。本公司擁有人應佔本集團虧損約為港幣343,500,000元(二零二三年：港幣72,900,000元)。於回顧年度，本集團之全面虧損總額約為港幣624,100,000元(二零二三年：港幣122,600,000元)，主要涉及回顧年度內投資物業之公平值虧損增加。於回顧年度，每股基本虧損為港幣2.83元(二零二三年：重列為港幣0.60元)。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行結存及現金以及於一間金融機構持有之存款約為港幣600,000元(二零二三年：約港幣1,700,000元)。本集團以內部資源、銀行借貸、非控股權益貸款及其他貸款為業務提供資金。

資本負債比率

於二零二四年十二月三十一日，資本負債比率(即債務總額(包括銀行借貸、非控股權益貸款及其他貸款)佔本公司擁有人應佔權益百分比)為25,110.3%(二零二三年：169.1%)。

股本結構

於回顧年度，每十(10)股本公司現有已發行股份(「股份」)合併為一(1)股合併股份。除此之外，本公司股本概無變動。於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為108,911,859股(二零二三年：1,089,118,593股)。

外匯波動風險

本集團於回顧年度並無重大外匯波動風險。

或然負債及資本承擔

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無或然負債(二零二三年：無)。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零二三年：無)。

重大投資

本集團於二零二四年十二月三十一日之持作買賣投資約為港幣1,000,000元(二零二三年：約港幣4,700,000元)，佔本集團資產總值之0.1%(二零二三年：0.3%)。

於回顧年度，本集團錄得持作買賣投資之公平值虧損約港幣3,700,000元(二零二三年：公平值收益約港幣3,200,000元)。

重大風險因素

本集團之持作買賣投資按各報告期末之公平值計量。因此，本集團面對持作買賣投資的公平值波動產生的股本價格風險。管理層密切監察上市證券的市況，並定期審視持作買賣投資的股本價格風險。

本集團之重大收購及出售事項

於回顧年度，本集團並無進行任何重大收購或出售事項。

股息

於回顧年度，董事會並不建議派發任何末期股息(二零二三年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團在香港聘用8名僱員(二零二三年：8名僱員)。本集團按行業慣例及個別僱員的表現向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並可能會向表現良好的僱員派發年終酌情花紅作為鼓勵及獎勵。

環保政策及表現

本集團透過於業務活動中推廣及採納環保措施致力保護環境及可持續發展。本集團的舉措包括(但不限於)鼓勵僱員重用單面印刷的紙張以減少用紙，在列印前考慮是否必要，並盡量使用雙面列印。

遵守相關法律及法規

於回顧年度，本公司並無知悉任何涉及相關法律及法規之違規行為會對其造成重大影響。

業務及財務回顧

物業投資

於二零二四年十二月三十一日，投資物業組合包括位於香港賬面值約港幣768,300,000元(二零二三年：約港幣1,331,800,000元)之商業單位。於回顧年度，本集團錄得租金收入約港幣14,200,000元(二零二三年：約港幣9,300,000元)。管理層將持續檢討投資物業組合，並不時尋求潛在收購及／或出售機會。

(a) 於回顧年度本集團之租金收入詳細分析如下：

物業地點	附註	租金收入		百分比 增加／(減少) %
		二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	
香港中環皇后大道中110-116號 永恆商業大廈9樓	(1)	1,182	1,440	(18%)
香港中環皇后大道中110-116號 永恆商業大廈10樓	(2)	1,486	1,486	0%
香港香港仔大道234 號富嘉工業大廈4樓5號工作室	(3)	252	252	0%
香港威靈頓街1號荊威廣場地下低層、 地下高層、一樓、二樓、三樓之 商業平台(商舖)、四樓之辦公室及天台	(4)	11,253	6,078	85%

附註：

- (1) 該物業目前空置待租。回顧年度的租金收入減少，主要由於年底前將物業空置，以便將整層樓租予潛在租戶。
- (2) 該物業全層已出租予一名租戶，租約於二零二五年九月屆滿。管理層將於租約屆滿後尋求續約。
- (3) 該物業為出租予一名租戶的工業單位，租約於二零二五年十二月屆滿。
- (4) 該物業為商業平台，由地下低層至四樓共六層。

於回顧年度，地下低層、地下高層、二樓及三樓已出租予四名租戶，租約於二零二七年三月、二零二六年一月、二零二六年八月及二零二六年一月屆滿。

於報告期間後，該物業的二樓先前已出租予一名租戶，租約於二零二六年八月屆滿，而該租戶未能支付租金。本集團已對該租戶採取法律行動。

(b) 管理層不時檢討其投資物業及租戶組合，旨在為本集團帶來穩定租金收入及資本增值。管理層將會多元化吸納租戶組合(如需要)，以盡量減少對本集團的財務影響。此外，本集團將根據物業市場前景尋求優化物業組合構成，並以合適的額外投資物業擴大物業組合。本集團亦將參考回報率及市價進行調查，以物色任何潛在出售事項。

證券投資

於回顧年度，本集團錄得持作買賣投資之公平值虧損約港幣3,700,000元(二零二三年：公平值收益約港幣3,200,000元)。

於回顧年度持作買賣投資的變動詳情如下：

股份代號	股份名稱	二零二三年		年內公平值變動		二零二四年	
		十二月三十一日				十二月三十一日	
		股份數目	公平值 港幣千元	股份數目	公平值 港幣千元	股份數目	公平值 港幣千元
1557	劍虹集團控股	<u>6,000,000</u>	<u>4,740</u>	<u>6,000,000</u>	<u>(3,720)</u>	<u>6,000,000</u>	<u>1,020</u>

於二零二四年十二月三十一日，持作買賣投資約為港幣1,000,000元(二零二三年：約港幣4,700,000元)。該價值指一個包含1項(二零二三年：1項)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之股本證券之投資組合。

於報告期末，本集團並無持有任何佔本集團資產總值百分之五或以上之投資。

報告期後事項

於二零二四年十一月十一日，本公司宣佈透過按認購價每股供股股份港幣0.334元發行最多217,823,718股供股股份進行供股(「供股」)，基準為於二零二四年十二月三十日每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份，籌集最多約港幣72,750,000元的所得款項總額。供股不設額外申請安排，且供股亦不獲包銷。任何未獲認購供股股份及除外股東未售出供股股份將根據補償安排按竭盡所能基準配售予獨立承配人。

供股已於二零二五年二月五日完成。合共發行217,823,718股供股股份。所得款項總額及淨額分別約為港幣72,750,000元及港幣69,550,000元。淨價約為每股供股股份港幣0.3193元。供股所得款項之擬定用途將按以下用途動用：(i)供股所得款項淨額約63.26%將用作償還應付本公司附屬公司主要股東李女士之貸款；及(ii)供股所得款項淨額約36.74%將用作本集團一般營運資金。有關供股之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十一月十一日、二零二五年一月二十二日及二零二五年二月十一日之公佈、本公司日期為二零二四年十一月二十二日之通函以及本公司日期為二零二四年十二月三十一日之供股章程。

業務展望

展望未來，隨著鄰近地區經濟全面重新開放，恢復經濟活動和加強消費者信心，預期對租賃物業的需求會增加，以致空置單位的入住率加快。因此，這將對本集團旗下物業投資分部產生正面影響。預期本集團之租金收入將於不久將來增加，而投資物業及持作買賣投資之公平值亦將上升。

本集團致力提升物業出租率，並尋找潛在的物業收購／出售，以從物業產生穩定的收入及資本增值。基於上述原因，管理層將密切監察投資組合，審慎把握機遇及平衡本集團投資風險。

對辦公空間的需求，特別是來自零售業務、娛樂企業、金融機構及專業服務公司的需求應該會增加，這可能導致本集團的財務業績於未來有更好表現。

遵守企業管治守則

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之所有守則條文，惟以下偏離事項除外：

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由同一人士擔任。主席與行政總裁之間職責之分工應清楚界定並以書面列載。

本公司並無正式行政總裁。本集團業務之日常營運由執行董事集體處理。董事會認為，儘管並無行政總裁，惟董事會由富經驗人士組成，彼等不時會面以討論影響本集團營運之事宜，透過董事會之運作可確保權責平衡。由於各董事之職責分明，行政總裁及主席之空缺對本集團營運並無任何重大影響。董事會將隨著業務持續發展，繼續審視本集團架構之效能，以評估是否需要作出任何變動，包括委任行政總裁。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。本公司已作出特定查詢，而所有董事已確認彼等於回顧年度一直按照標準守則所載規定之標準辦事。

審核委員會

董事會已設立本公司審核委員會(「審核委員會」)，並訂定書面職權範圍。審核委員會之職權範圍與企業管治守則相關章節所載條文一致。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，考慮財務報告事宜。審核委員會主要負責與本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並商討審計、風險管理及內部監控制度以及財務報告事項，包括審閱綜合財務報表。於本公佈日期，審核委員會由三名獨立非執行董事林偉雄先生(審核委員會主席)、麥家榮先生及林長盛先生組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期業績，並認為有關業績乃遵照相關會計準則、規則及規例而編製，且已作出充足披露。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範疇

本初步公佈所載有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註之數字已獲本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意，與本集團於董事會會議提呈批准之本年度綜合財務報表草擬本所列數額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司在此方面履行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行之保證應聘服務，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司概不會就本初步公佈發表任何保證。

購入、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

刊發末期業績及寄發年報

本業績公佈於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.0036.com.hk)登載。本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報載有上市規則規定之所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東(「股東」)及於上述網站登載。

致謝

本人謹此衷心感謝董事會、管理層及全體員工於本年內竭誠盡心地工作，也感謝本集團客戶、供應商、業務夥伴及股東對本集團持續而全面之支持。

承董事會命
遠東控股國際有限公司
執行董事
張詩敏

香港，二零二五年三月十八日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事張詩敏先生及李嘉麗女士；非執行董事朱偉文先生；以及獨立非執行董事麥家榮先生、林偉雄先生及林長盛先生。