



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：0037)

中期業績

截至二零零五年九月三十日止六個月

中期業績

遠東酒店實業有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核中期財務業績如下：

簡明綜合損益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
		港元	港元
	附註		(重列)
營業額	3	10,820,994	12,022,674
銷售成本		(13,636,137)	(12,005,753)
		<u>(2,815,143)</u>	<u>16,921</u>
其他經營收入		490,165	2,080
出售投資物業之利潤		39,282	—
行政費用		(6,715,275)	(7,059,586)
其他經營費用		(791,486)	(791,486)
經營虧損		<u>(9,792,457)</u>	<u>(7,832,071)</u>
財務成本	5	(869,762)	(1,987,223)
攤佔聯營公司業績		11,701,968	1,933,852
除稅前溢利(虧損)		<u>1,039,749</u>	<u>(7,885,442)</u>
稅項	6	—	—
本期間溢利(虧損)		<u>1,039,749</u>	<u>(7,885,442)</u>
每股盈利(虧損)	7	仙	仙
—基本		<u>0.21</u>	<u>(1.61)</u>
—攤薄後		<u>0.21</u>	不適用

簡明綜合資產負債表
於二零零五年九月三十日

	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (經審核)
	港元	港元
非流動資產		
物業、機器及設備	164,475,676	161,864,863
投資物業	31,206,357	32,038,810
無形資產	5,598,900	6,541,600
聯營公司權益	145,115,699	133,386,080
可出售之投資/於證券之投資	187,817,795	188,291,795
	<u>534,214,427</u>	<u>522,123,148</u>
流動資產		
金融資產之公平值/於證券之投資	7,754,412	8,334,872
存貨	511,701	481,263
貿易及其他應收賬款	7,763,205	7,479,543
收購物業訂金	7,650,000	—
應收聯營公司款項	208,562	621,294
應收有關連公司款項	804,430	804,430
已抵押銀行存款	2,198,316	2,178,192
銀行結餘及現金	42,511,310	12,764,280
	<u>69,401,936</u>	<u>32,663,874</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬款	5,071,654	26,539,314
已收按金	573,366	520,860
應付聯營公司款項	58,633,729	6,142,340
應付董事款項	—	246,109
應付有關連公司款項	109,346	100,810
應付少數股東	1,074,134	962,264
融資租賃債務—於一年以內到期	188,570	238,190
銀行及其他貸款—於一年以內到期	3,255,506	7,321,375
	<u>68,906,305</u>	<u>42,071,262</u>
流動資產(負債)淨額	<u>495,631</u>	<u>(9,407,388)</u>
	<u>534,710,058</u>	<u>512,715,760</u>
股本及儲備		
股本	488,842,675	488,842,675
儲備	(7,549,435)	(8,142,835)
	<u>481,293,240</u>	<u>480,699,840</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	7,519,423	7,519,423
長期服務金準備	2,164,534	2,164,534
融資租賃債務—於一年以後到期	17,234	108,034
銀行及其他貸款—於一年以後到期	43,715,627	22,223,929
	<u>53,416,818</u>	<u>32,015,920</u>
	<u>534,710,058</u>	<u>512,715,760</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 呈報基準

未經審核簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定而編製，並應與二零零五年度財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策及會計政策之改變

未經審核簡明綜合財務報表乃按實際成本法編製，除若干投資物業及可出售之投資以公平值或重估價值計量外。

除下文所述外，本集團於編製此未經審核簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本集團編製於截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致：

在本會計期間，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈若干香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在下列幾方面有所改變，影響本會計期間及以往會計期間之業績編製及呈列：

(a) 財務報表之呈列

香港會計準則第1號（「財務報表之呈列」）對綜合資產負債表、綜合損益表及綜合股本權益變動表內若干呈列有所影響，其中包括：

(i) 本集團應佔共同控制實體及聯營公司之稅項，先前計入綜合損益表之稅項支出內，現在分別計入應佔共同控制實體及聯營公司之溢利及虧損內；及

(ii) 少數股東權益現計入資產負債表之股東權益內。

該等呈列方法之改變已追溯應用。

(b) 土地之租金

採納香港會計準則第17號（「租賃」）後，本集團有關租賃土地之會計政策有所改變。在以往，租賃土地及樓房乃按成本值減累計折舊及任何累計減值虧損列帳，但根據香港會計準則第17號之條文，凡土地及樓房之租約，應在租約開始時參照租賃中土地租賃權益與樓房租賃權益之相對公平值，按比例分為土地租賃及樓房租賃兩部份。土地之租金乃按成本值列帳並於租賃期內攤銷，租賃樓房則按成本值減累計折舊及任何累計減值虧損列帳。

此會計政策變動已追溯應用，惟由於該會計政策變動對本集團營運業績及財務狀況之影響並不重大，故並無就於二零零五年四月一日之保留盈餘期初結餘作出調整。

(c) 金融資產及負債

採納香港會計準則第32號（「金融工具：披露及呈報」）及香港會計準則第39號（「金融工具：確認及計量」），導致有關金融資產及負債之歸類與其計量之會計政策有所改變。

根據香港會計準則第39號之條文，已將投資分類為可出售之投資及金融資產之公平值。分類視乎持有該項投資之目的而定。由於採納香港會計準則第39號，所有投資現均以公平值於資產負債表列帳，惟若干於活躍市場並無市場報價，且其公平值無法可靠量度之可出售投資除外，該等投資均以成本值減任何減值虧損列帳。此外，所有於二零零五年三月三十一日之投資（須於採納香港會計準則第39號時按公平值量度者）均須於二零零五年四月一日重新量度，而任何對過往帳面值作出之調整均須確認為對二零零五年四月一日之重估儲備結餘作調整。二零零五年四月一日及二零零五年九月三十日之重估儲備分別增加港幣4,562,250元及減少港幣474,000元。比較數字並無重列。

可出售之投資以公平值入帳，任何未變現之盈虧則於權益中確認。金融資產之公平值，任何改變之公平值則於損益表中確認。可出售之投資及金融資產之公平值在過往年度歸類為於證券之投資（非流動資產）及於證券之投資（流動資產）。

借款現在以公平值扣除交易費用後之淨額初始確認。其後按攤銷成本列帳，所得款（扣除交易費用）與贖回價值之間之任何差額，在借款期限內以實際利率法於損益表中確認，或以公平值記入損益。在過往年度，借款以成本入帳。

(d) 投資物業

採納香港會計準則第40號（「投資物業」）後，投資物業公平值之變化於損益表反映。在過往年度，本集團將此公平值之變化於物業估值儲備中呈報。新香港會計準則第40號已追溯應用，而所呈報之比較數字已于重列，以符合已改變之政策。二零零四年四月一日結算期初虧損減少港幣5,372,809元。

(e) 與投資物業有關之遞延稅項

此外，香港會計準則詮釋（「香港會計準則詮釋」）第21號現在規定，此等盈餘及虧損之遞延稅項須採用利得稅率計算。應用香港會計準則詮釋第21號對本其間之財務報表並無重大影響。比較數字並無重列。

(f) 僱員購股權計劃（香港財政報告準則第2號「以股份為基礎的付款」）

於過往年度，僱員（包括董事）獲授與涉及本公司股份之購股權時不會確認任何金額。倘僱員選擇行使購股權，股本及股份溢價之面值僅以購股權行使價應收款金額為限列賬。由二零零五年一月一日起，按照香港財務報告準則第2號，本集團須將有關購股權之公平值於損益表內確認為開支，倘有關成本根據本集團會計政策符合資格確認為資產，則確認為資產，並在股東權益內之股本儲備確認相應增加額。

倘僱員於有權行使購股權前必須達成歸屬條件，本集團會按歸屬期確認所授出購股權之公平值，否則本集團會於授出購股權之期間確認公平值。

當僱員選擇行使購股權，相關股本儲備，連同行使價撥入股本及股份溢價內。倘購股權失效而未獲行使，則相關之股本儲備直接撥入保留盈利。

此新會計政策並無追溯應用，比較數字也沒有根據香港財務報告準則第2號重列，此乃由於本集團應用香港財務報告準則第2號第53段之過渡條文，並未對下列購股權之授出採用新確認及計量政策：

(a) 所有於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權；及

(b) 所有於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年一月一日前已歸屬之購股權。

因此，本集團並沒有對於二零零五年四月一日之保留盈利及股本儲備之期初結餘作出任何調整。

3. 業務及地區性分類

業務分類

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元 截至九月三十日止六個月（未經審核）	貸款融資 港元	投資控股 港元	其他 港元	綜合 港元
二零零五年							
收入							
營業額	<u>5,946,196</u>	<u>3,398,094</u>	<u>845,636</u>	-	<u>631,068</u>	-	<u>10,820,994</u>
業績							
分類業績	<u>(93,727)</u>	<u>(1,245,016)</u>	<u>(2,107,468)</u>	-	<u>631,068</u>	-	<u>(2,815,143)</u>
銀行利息收入	-	-	-	-	-	-	326,690
股息收入	-	-	163,475	-	-	-	163,475
出售投資物業之利潤	-	39,282	-	-	-	-	39,282
未分配行政費用	-	-	-	-	-	-	(6,715,275)
其他經營費用	-	(791,486)	-	-	-	-	(791,486)
經營虧損	-	-	-	-	-	-	(9,792,457)
財務成本	-	-	-	-	-	-	(869,762)
攤佔聯營公司業績	-	-	-	11,699,063	-	2,905	11,701,968
除稅前溢利	-	-	-	-	-	-	1,039,749
稅項	-	-	-	-	-	-	-
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	<u>1,039,749</u>

二零零四年

截至九月三十日止六個月 (未經審核及重列)

收入						
營業額	<u>6,328,355</u>	<u>3,937,218</u>	<u>1,104,331</u>	<u>39,561</u>	<u>613,209</u>	<u>-</u>
業績						
分類業績	<u>636,355</u>	<u>(1,253,862)</u>	<u>(18,342)</u>	<u>39,561</u>	<u>613,209</u>	<u>-</u>
銀行利息收入						1,900
股息收入	-	-	180	-	-	180
出售投資物業之利潤	-	-	-	-	-	-
未分配行政費用						(7,059,586)
其他經營費用	-	(791,486)	-	-	-	(791,486)
經營虧損						(7,832,071)
財務成本						(1,987,223)
攤估聯營公司業績	-	213,941	-	7,901,781	-	(6,181,870)
除稅前虧損						(7,885,442)
稅項						-
本期間虧損						<u>(7,885,442)</u>

地區性分類

	銷售收益		分類業績	
	按業務地區市場		溢利(虧損)	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	港元	港元	港元	港元
香港	<u>7,431,300</u>	9,334,056	<u>(1,707,787)</u>	2,075,362
中華人民共和國其他地區	<u>3,389,694</u>	2,688,618	<u>(1,107,356)</u>	(2,058,441)
	<u>10,820,994</u>	<u>12,022,674</u>	<u>(2,815,143)</u>	<u>16,921</u>

4. 折舊及攤銷

於本期間，本集團之物業、機器及設備之折舊為港幣2,586,915元(二零零四年：港幣2,528,340元)。

於本期間，本集團之無形資產攤銷為港幣942,700元(二零零四年：港幣942,700元)。

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)
	港元	港元
銀行及其他貸款利息：		
須於五年內全數償還	24,521	1,782,602
毋須於五年內全數償還	829,820	180,686
融資租賃利息	15,421	23,935
	<u>869,762</u>	<u>1,987,223</u>

6. 稅項

本公司及其附屬公司由於在此兩期間並無可徵稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

7. 每股盈利(虧損)

(一) 每股基本盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本期間溢利港幣1,039,749元(二零零四年:虧損港幣7,885,442元)及488,842,675(二零零四年:488,842,675)發行普通股計算。

(二) 每股攤薄後盈利(虧損)

由於尚未行使之購股權之行使價均高於本公司於本期間之平均市場價格,故此每股攤薄後盈利以假設尚未行使之購股權不被行使而計算。

於二零零四年行使具潛在攤薄作用之普通股會減低每股虧損,故無計算每股攤薄後虧損。

整體業績

本集團於截至二零零五年九月三十日止六個月錄得未經審核股東應佔綜合溢利淨額港幣1,039,749元(30/09/2004:虧損淨額港幣7,885,442元)。

中期股息

董事會已議決不派截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息(二零零四年:無)。

業務回顧及展望

長洲華威酒店的營業額較上年同期減少6%。於回顧期間,酒店進行升級裝修工程,部份房間因此暫停出租,以致房間出租營業額減少。現在已有55間新裝修房間,而酒店最後一期升級裝修工程預計於二零零六年年底完成,管理層相信出租率及房價將進一步改善。

隨著北京華威國際公寓的第二期裝修工程完成,東樓約有50%房間已升級。公寓提供的服務及新裝修房間獲得客人好評。為增加靈活性及方便,客人現在可以在互聯網上經數間指定旅行社代理預訂房間。北京華威國際公寓的營業額較上年同期增加26%。再者,為配合二零零八年奧林匹克運動會帶來更多旅客到北京之需要,管理層打算把北京華威國際公寓全面裝修。

僱員

本集團員工約100人。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。本公司亦會酌情發放花紅予表現良好之員工,以茲鼓勵及獎賞。

財務活動

於30/9/2005,本集團之銀行貸款及透支額為約港幣53,875,000元(31/3/2005:港幣31,734,000元),其中已運用約港幣46,971,000元(31/3/2005:港幣29,545,000元)。該等信貸乃由本集團之物業按揭及存款作抵押。

於30/9/2005,本集團之外匯合約、利息與貨幣掉期合約或其他金融衍生工具並無任何重大風險。於30/9/2005,股東資金總額約港幣481,000,000元(31/3/2005:約港幣481,000,000元)。故此,本集團於30/9/2005之負債與資本比率(已運用之銀行及其他貸款額對股東資金總額)為10%(31/3/2005:6%)。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間,本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

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,並已討論有關財務申報等事務,包括審閱截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核之中期財務報表。

企業管治

於截至二零零五年九月三十日止六個月之期內,除關於董事之服務任期及輪值告退偏離了常規守則A.4.1項及A.4.2項條款外,本公司一直遵守《上市規則》附錄14所載之企業管治常規守則(「常規守則」)之規定。

本公司現在的非執行董事沒有固定任期及根據本公司之公司組織章程細則(「章程」)第76項,董事總經理無須輪值告退,此點偏離了常規守則A.4.1項及A.4.2項條款之規定。然而,根據章程第78及第79項,除董事總經理外,所有董事均需輪值告退。為實行良好的企業管治,儘管章程第76項豁免董事總經理輪值告退,董事總經理於下年度之股東週年大會自願輪值告退。因此,本公司認為已採取充份措施以確保本公司之企業管治水平並不較常規守則之要求寬鬆。

薪酬委員會

本公司已根據常規守則所載規定成立薪酬委員會，並訂定書面職權範圍。委員會由兩位獨立非執行董事，吳永鏗先生及蔡偉石先生及本公司之董事總經理邱達偉先生組成。薪酬委員會主要負責制訂本集團全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採用上市規則附錄10所載董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。

本公司經向各董事作特別垂詢後，本公司全體董事確認於二零零五年九月三十日止六個月內均遵守標準守則內所載之所需標準。

於聯交所網頁內刊登資料

根據上市規則附錄十六規定而須載列的本公司財務及其他有關資料將於適當時間在聯交所的網址公佈。

承董事會命
董事總經理兼行政總裁
邱達偉

香港，二零零五年十二月十六日

於本公佈日期，本公司之董事包括執行董事邱德根先生、邱達偉先生、邱達文先生、邱美琪小姐；非執行董事邱裘錦蘭女士、邱達生先生、邱達昌先生、邱達成先生、邱達根先生；獨立非執行董事葉成慶先生、吳永鏗先生及蔡偉石先生；替任董事陳志興先生（邱德根先生之替任董事）及鄧崇基先生（邱達文先生之替任董事）。

請同時參閱本公佈於星島日報刊登的內容。