



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)

業績公佈

截至二零零六年三月三十一日止年度

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」)截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合財政業績如下：

綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
營業額	4	63,528,819	30,179,999
銷售成本		(69,143,290)	(36,662,127)
		(5,614,471)	(6,482,128)
其他收入		1,570,345	5,551,376
行政費用		(13,487,009)	(11,407,430)
財務成本	5	(2,078,339)	(3,908,175)
出售投資物業之溢利		-	8,130,370
投資物業之公平值增加(減少)		9,945	(2,210,890)
撇銷特別儲備		(37,225,662)	-
攤佔聯營公司業績		(13,685,451)	13,929,605
除稅前(虧損)溢利		(70,510,642)	3,602,728
稅項	6	-	(112,427)
本年度(虧損)溢利		(70,510,642)	3,490,301
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	7		
— 基本		(14.42)	0.71

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
非流動資產			
物業、機器及設備		113,399,358	93,579,243
投資物業		54,656,000	74,850,810
土地之租金		10,084,070	10,335,652
無形資產		4,656,200	6,541,600
於聯營公司之權益		61,615,454	133,386,080
於證券之投資		—	188,291,795
可供出售之投資		188,943,545	—
收購投資物業訂金		10,200,000	—
		<u>443,554,627</u>	<u>506,985,180</u>
流動資產			
土地之租金		251,582	251,582
於證券之投資		—	8,334,872
持作買賣之投資		9,591,610	—
存貨		418,164	481,263
貿易及其他應收賬款	9	8,321,421	7,479,543
應收聯營公司款項		200,390	621,294
應收有關連公司款項		672,488	804,430
已抵押銀行存款		2,238,753	2,178,192
銀行結餘及現金		38,852,673	12,764,280
		<u>60,547,081</u>	<u>32,915,456</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	10	6,901,172	26,539,314
已收按金		353,000	520,860
應付聯營公司款項		4,651,129	6,142,340
應付董事款項		—	246,109
應付有關連公司款項		135,400	100,810
應付少數股東		1,472,440	962,264
融資租賃債務—於一年以內到期		507,363	238,190
有抵押銀行貸款—於一年以內到期		3,465,700	2,392,254
銀行透支		—	4,929,121
		<u>17,486,204</u>	<u>42,071,262</u>
流動資產(負債)淨額		<u>43,060,877</u>	<u>(9,155,806)</u>
		<u>486,615,504</u>	<u>497,829,374</u>

股本及儲備

股本	488,842,675	488,842,675
儲備	(54,105,608)	(23,029,221)
	434,737,067	465,813,454
非流動負債		
遞延稅項負債	7,519,423	7,519,423
長期服務金準備	2,055,013	2,164,534
融資租賃債務—於一年以後到期	718,973	108,034
有抵押銀行貸款—於一年以後到期	41,585,028	22,223,929
	51,878,437	32,015,920
	486,615,504	497,829,374

附註

1. 呈報基準及會計政策

財務報表乃根據歷史成本準則編製(若干物業及金融工具則以公平價值計量除外)，及根據香港財務報告準則而編製。前年同期之若干比較數字已重列以符合本年之呈報方式。

2. 香港財務報告準則之應用／會計政策之改變

在本會計年度，本集團及本公司首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)新頒佈之若干香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及(「詮釋」)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。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表以及綜合權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關應佔聯營公司稅項之呈列方法，該等呈列方法之改變已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團及本公司會計政策在以下幾方面有所改變，影響本會計年度及以往會計年度之業績編製及呈列：

酒店物業

在以往會計期間，本集團之酒店物業以重估值列賬，租期超過20年之酒店物業不作折舊準備。於本會計年度，本集團採納香港會計準則第16號「物業、機器及設備」之成本模型將本集團之酒店物業列賬。香港會計準則第16號規定酒店物業之剩餘價值按集團目前假設酒店物業已達其估計可使用年期終結時之樓齡和狀況下出售，扣除估計出售成本後所得款項計量。

本集團就採納香港會計準則第16號及香港詮釋第2號「適合酒店物業之會計政策」(「香港詮釋第2號」)檢討酒店物業之剩餘價值而對酒店物業作出折舊準備。此等變動為會計政策變動按照香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及誤差」處理。在此期間，酒店物業有關之遞延稅項已經重列。比較的數字已重列(財務影響載於附註3)。

土地使用權之租賃權益

於以往期間，業主自用之租賃土地及樓宇均計入物業、廠房及設備，並以成本模式估量。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部份應視乎租賃分類而獨立入賬，惟租賃款項若未能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則於此情況下整份租賃一概視為融資租賃。若租賃款項能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則於土地之租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃土地款項，並以成本入賬及按直線法於租賃期攤銷。此項會計政策之改變已追溯應用。比較數字以予重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

投資物業

本集團在本會計年度應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生之盈利或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在以往年度，根據以往會計實務準則第13號之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧損撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前之減幅記入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇由二零零五年四月一日起應用香港會計準則第40號。比較數字因而重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

與投資物業有關之遞延稅項

於以往年度，根據以往之詮釋重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據有關物業是持有作待售之物業可收回的賬面值作出評估。在本年度，本集團應用香港詮釋常務委員會詮釋第21號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團及本公司預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。於香港詮釋常務委員會詮釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團已就此項會計政策之改變追溯應用。由於應用香港詮釋常務委員會詮釋第21號並未有對本年及前年會計年度之業績及財務狀況有重大影響，前年度數字不需要調整。

持作未確定將來用途之租賃土地

以往持作未確定將來用途之租賃土地仍採用賬面成本扣除減值並分類為物業、機器及設備。根據香港會計準則第17號，未確定未來用途之租賃土地乃分類為投資物業及根據香港會計準則第40號之規定，就該等租賃土地以使用公平值之模型計量，租賃土地之公平值改變已直接確認於收益表內，該等會計政策之改變已追溯應用。根據租賃土地計入累計攤銷費用之影響。比較數字予以重列（其對財務狀況之影響見附註3）。

金融工具

本集團已於本年度應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始的年度生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行追溯性之確認、不再確認或計量。應用香港會計準則第32號對本集團於本會計年度及前會計年度內之金融工具呈列，並無構成重大之影響。因實行香港會計準則第39號而產生之金融資產及金融負債之分類及計量主要影響摘要如下：

截至二零零五年三月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號之其他處理方法進行債務證券及股本證券之分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務證券投資及股本證券投資適當地分類為「買賣證券」及「其他投資」。「證券投資」之以成本值減減值虧損（假若任何）當「其他投資」計量之公平值，未變現之盈利或虧損已包括在損益。根據香港會計準則第39號，本集團及本公司之股本證券投資分別分類為「於損益賬按公平值處理之金融資產」或「可供出售之金融資產」之公平值列賬，該公平值變動已分別確認在損益及股權內。

於二零零五年四月一日，本集團及本公司根據香港會計準則第39條之過渡條文重列其他投資及證券投資至分別為持作買賣投資及可供出售投資。比較數字並未重列（其對財務狀況之影響見附註3）。

其他

於本財務報表批准日，本集團及本公司並未提早採納下列已頒佈但未生效的新準則及詮釋。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第19號（修訂）	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號（修訂）	於外地業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39號（修訂）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 ²
香港會計準則第39號（修訂）	選擇以公平值入賬 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（修訂）	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源開採及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融票據：披露 ¹
香港（國際財務匯報準則）—詮釋4	釐定安排是否包含租賃 ²
香港（國際財務匯報準則）—詮釋5	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港（國際財務匯報準則）—詮釋6	參與特定市場、廢棄電力及電子設備產生之負債 ²
香港（國際財務匯報準則）—詮釋7	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重列法 ⁴
香港（國際財務匯報準則）—詮釋8	香港財務準則第2號大綱 ⁵
香港（國際財務匯報準則）—詮釋9	重估內含衍生工具 ⁶

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 由二零零六年五月一日起或以後年度期間生效。

⁶ 由二零零六年六月一日起或以後年度期間生效。

本公司董事預期應用該等準則或詮釋對本集團之財務報表(香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)除外)並無造成重大影響。香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)要求所有金融擔保合約於開始時以公平值計量。董事認為依此會計準則修訂後之影響不能於資產負債表日合理地評估。

3. 會計政策改變之影響摘要

(a) 本年度及前年度業績之影響摘要如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
土地之租金攤銷增加	(28,016)	(28,016)
本身營運酒店物業之折舊	(2,859,548)	(1,240,442)
取消確認酒店物業之重估價值增加	—	(1,301,340)
於損益賬確認投資物業之公平值減少	(1,116,830)	(2,731,770)
	<u>(4,004,394)</u>	<u>(5,301,568)</u>

根據其功能按下列項目分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
取消確認酒店物業之重估價值增加	—	(1,301,340)
投資物業之公平值減少	(1,116,830)	(2,731,770)
行政開支之增加	(2,887,564)	(1,268,458)
	<u>(4,004,394)</u>	<u>(5,301,568)</u>

此外，應佔聯營公司稅項已重新分類及已包括在分攤聯營公司業績如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
分攤聯營公司業績之減少	(2,711,414)	(1,178,439)
稅項之減少	2,711,414	1,178,439
	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日，於資產負債表之影響如下：

	於二零零五年 三月三十一日 (原先呈列) 港元	香港詮釋第2號 及會計準則 第8, 16, 17號 港元	香港會計準則 第40號之影響 港元	於二零零五年 三月三十一日 (重列) 港元	香港會計準則 第39號之影響 港元	於二零零五年 四月一日 (重列) 港元
本集團						
對資產之總額影響：						
投資物業	32,038,810	—	42,812,000	74,850,810	—	74,850,810
物業、廠房及設備	161,864,863	(25,198,118)	(43,087,502)	93,579,243	—	93,579,243
土地之租金						
— 非流動部份	—	10,335,652	—	10,335,652	—	10,335,652
— 流動部份	—	251,582	—	251,582	—	251,582
於證券之投資						
— 非流動部份	188,291,795	—	—	188,291,795	(188,291,795)	—
— 流動部份	8,334,872	—	—	8,334,872	(8,334,872)	—
可供出售之投資	—	—	—	—	188,291,795	188,291,795
持作買賣之投資	—	—	—	—	8,334,872	8,334,872
	<u>390,530,340</u>	<u>(14,610,884)</u>	<u>(275,502)</u>	<u>375,643,954</u>	<u>—</u>	<u>375,643,954</u>
對股本權益之總額影響：						
累計虧損	<u>(111,180,984)</u>	<u>(14,610,884)</u>	<u>(275,502)</u>	<u>(126,067,370)</u>	<u>—</u>	<u>(126,067,370)</u>
本公司						
對資產之總額影響：						
於證券之投資						
— 非流動部份	157,026,351	—	—	157,026,351	(157,026,351)	—
— 流動部份	2,440,550	—	—	2,440,550	(2,440,550)	—
可供出售之投資	—	—	—	—	157,026,351	157,026,351
持作買賣之投資	—	—	—	—	2,440,550	2,440,550
	<u>159,466,901</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>159,466,901</u>	<u>—</u>	<u>159,466,901</u>

(c) 於二零零四年四月一日之股本權益影響摘要如下：

	原先呈列 港元	香港會計準則 第17號， 詮釋—2 之影響 港元	香港會計 準則第40號 之影響 港元	重列 港元
本集團				
累計虧損	<u>(119,972,853)</u>	<u>(10,968,045)</u>	<u>1,383,227</u>	<u>(129,557,671)</u>

4. 業務及地區性分類

按業務分類

本集團在業務管理上，現劃分為五個營運部份—酒店業務、物業出租、證券投資及買賣、投資控股。其他則包括未分配商業運作。該等部份為本集團呈報主要分類資料之基準。

主要業務載列如下：

酒店業務	—	經營酒店
物業出租	—	出租投資物業及服務式寓所
證券投資及買賣	—	投資及買賣證券
投資控股	—	投資於桑拿商業牌照

有關業務分類資料載列如下：

二零零六年

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元	投資控股 港元	其他 港元	綜合 港元
收入						
營業額	<u>12,861,220</u>	<u>6,201,153</u>	<u>43,205,716</u>	<u>1,260,730</u>	—	<u>63,528,819</u>
業績						
分類業績	<u>(1,933,496)</u>	<u>(6,118,513)</u>	<u>1,489,182</u>	<u>(624,670)</u>	—	<u>(7,187,497)</u>
銀行利息收入						1,032,760
未分配企業費用						(11,366,453)
財務成本						(2,078,339)
撇銷特別儲備						(37,225,662)
攤佔聯營公司業績						(13,685,451)
除稅前虧損						(70,510,642)
稅項						—
本年度虧損						<u>(70,510,642)</u>

二零零五年

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元	投資控股 港元	其他 港元	綜合 港元 (重列)
收入						
營業額	<u>13,478,741</u>	<u>6,815,613</u>	<u>7,739,737</u>	<u>1,226,415</u>	<u>919,493</u>	<u>30,179,999</u>
業績						
分類業績	<u>(548,834)</u>	<u>539,677</u>	<u>2,586,379</u>	<u>(596,962)</u>	<u>919,493</u>	<u>2,899,753</u>
銀行利息收入						6,003
未分配企業費用						(9,324,458)
財務成本						(3,908,175)
攤佔聯營公司業績						13,929,605
除稅前溢利						3,602,728
稅項						(112,427)
本年度溢利						<u>3,490,301</u>

	銷售收益 按業務地區市場	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
香港	<u>57,336,066</u>	25,128,861
中華人民共和國其他地區	<u>6,192,753</u>	5,051,138
	<u>63,528,819</u>	<u>30,179,999</u>

5. 財務成本

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
銀行及其他貸款利息：		
須於五年內全數償還	31,310	3,109,330
毋須於五年內全數償還	2,016,465	756,781
融資租賃利息	30,564	42,064
	<u>2,078,339</u>	<u>3,908,175</u>

6. 稅項

本公司及其附屬公司由於在此兩年度並無可徵稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。二零零五年之數額乃以往年度之稅項撥備不足。

7. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本年度虧損港幣70,510,642元(2005：重列溢利港幣3,490,301元)及488,842,675(2005：488,842,675)發行普通股計算。

於二零零六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。

由於尚未行使之優先認股權之行使價均高於本公司於二零零五年之平均市場價格，故此每股攤薄後盈利以假設尚未行使之優先認股權不被行使而計算。

應用新香港財務報告準則對每股基本(虧損)盈利影響摘要如下：

	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙
調整前之報告數字	(13.60)	1.80
因會計政策改變而產生之調整	(0.82)	(1.09)
於報告/重列	<u>(14.42)</u>	<u>0.71</u>

8. 折舊及攤銷

於本年度，本集團之物業、機器及設備之折舊為港幣7,723,667元(2005：港幣6,602,205元)。

於本年度，無形資產攤銷為港幣1,885,400元(2005：港幣1,885,400元)。

9. 貿易及其他應收賬款

本集團給與其客戶平均不超過三十天信貸期。

以下為資產負債表日期之貿易應收賬款賬齡分析：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
0-30日	79,157	259,853
31-60日	40,100	52,666
超過60日	296,086	136,015
貿易應收賬款	415,343	448,534
其他應收賬款	7,906,078	7,031,009
	<u>8,321,421</u>	<u>7,479,543</u>

10. 貿易及其他應付賬款

以下為資產負債表日期之貿易應付賬款賬齡分析：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
0-30日	668,825	780,172
31-60日	356,828	466,670
超過60日	1,634,882	1,019,269
貿易應付賬款	2,660,535	2,266,111
其他應付賬款	4,240,637	24,273,203
	<u>6,901,172</u>	<u>26,539,314</u>

股息

董事會建議不派發本年度之股息(2005：無)。

業務回顧

長洲華威酒店整體營業額與前年度比較減少了4%。於回顧之年度，客房部平均房租有改善。因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。隨著香港經濟逐漸復甦，近來更多餐飲業經營者重新返回長洲本地飲食業市場。由於激烈的競爭，餐飲部營業額與前年度比較減少。

於回顧之年度，在北京華威國際公寓的入口因各種的道路工程影響了我們的顧客。儘管如此，北京華威國際公寓的營業額與前年度比較增加23%。

本公司重估其於中華人民共和國和澳洲的投資，並決定撤銷與北京華威國際公寓有關的特別儲備港幣37,225,662元及為其聯營公司擁有位於澳洲悉尼之土地權益而作出資產減值撥備美金10,000,000元(本集團攤佔港幣24,570,000元)。

展望

長洲華威酒店繼續進行升級裝修工程。下期裝修工程預計於二零零七年中完成。於裝修工程完成後，更多功能性活動可於游泳池及燒烤場範圍內舉行。管理層相信平均入住率及平均房間價格將進一步改善。管理層繼續為餐飲部開創新飲食策略吸引更多顧客。

隨著北京華威國際公寓新入口開通及週邊範圍道路改善工程完成，再加上二零零八年奧林匹克運動會，管理層相信北京華威國際公寓營業額將再有增長。

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

於二零零六年三月三十一日，本集團之銀行信貸額約港幣57,169,000元(2005：港幣31,734,000元)，其中已運用約港幣45,051,000元(2005：港幣29,545,000元)。該等信貸額均以物業及存款作抵押。

於二零零六年三月三十一日，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。

於二零零六年三月三十一日，股東資金總額約港幣435,000,000元(2005：約港幣466,000,000元)。故此，本集團於二零零六年三月三十一日之負債與資本比率(已運用之銀行信貸額對股東資金總額)為10%(2005：6%)。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零六年三月三十一日止年度內，本公司及其附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

董事局已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不比載於標準守則的上市公司董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準寬鬆。董事確認，於截至二零零六年三月三十一日止年度內，並無違反標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則所載標準。

企業管治

於截至二零零六年三月三十一日止年度內，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條文及A.4.2條文外，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之常規守則之規定。

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，董事總經理將在應屆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。

審核委員會

審核委員會已跟管理層及核數師審閱本集團採納的會計原則及慣例，並商討審計、內部監控及財務申報事項，包括審閱已獲董事會通過截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核財務報告。

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。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。

於聯交所網址公佈年報

本公司根據上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定而須載列的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

二零零六年七月十八日

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、蔡偉石先生；替任董事陳志興先生（邱德根先生之替任董事）、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。