



遠東酒店實業有限公司
FAR EAST HOTELS AND ENTERTAINMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(網址: www.tricor.com.hk/webservice/00037)

(股份代號: 0037)

公佈

截至二零零八年三月三十一日止年度業績

業績

遠東酒店實業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈,本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營酒店收入		16,558,252	13,662,525
物業租金收入		10,488,655	6,056,855
牌照費收入		-	637,255
銷售成本		<u>(28,235,399)</u>	<u>(29,335,921)</u>
總虧損		(1,188,492)	(8,979,286)
上市證券股息收入		146,641	281,807
持作買賣之投資之公平值增加		3,175,850	21,069,893
其他收入		3,684,586	2,962,688
出售可供出售之投資之溢利(虧損)		3,428,900	(82,950)
出售投資物業溢利		969,015	-
投資物業之公平值增加		27,249,807	3,915,586
按公平值列入損益賬的財務負債之公平值增加		(497,635)	-
行政費用		(25,693,950)	(18,517,444)
財務成本	3	(4,219,585)	(3,747,005)
攤佔聯營公司業績		<u>550,552</u>	<u>(45,933,469)</u>
除稅前溢利(虧損)		7,605,689	(49,030,180)
稅項	4	<u>(3,822,329)</u>	<u>(400,000)</u>
本年度溢利(虧損)		<u>3,783,360</u>	<u>(49,430,180)</u>
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	5	<u>0.77</u>	<u>(10.11)</u>

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備		106,371,482	110,092,520
投資物業		143,014,342	125,024,535
土地之租金		1,029,464	1,057,446
於聯營公司之權益		4,535,780	11,785,228
可供出售之投資		180,411,545	186,004,545
其他非流動資產		3,373,523	-
		<u>438,736,136</u>	<u>433,964,274</u>
流動資產			
土地之租金		28,016	28,050
持作買賣之投資		22,517,895	20,480,520
存貨		437,303	415,956
貿易及其他應收賬款	7	3,468,789	431,683
按金及預付費用		7,214,889	1,632,335
應收聯營公司款項		203,562	203,562
應收有關連公司款項		472,489	572,488
已抵押銀行存款		2,410,948	2,324,734
銀行結餘及現金		19,457,028	40,230,730
		<u>56,210,919</u>	<u>66,320,058</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	6,310,615	7,175,104
已收按金		1,499,709	463,346
應付聯營公司款項		1,697,717	6,777,085
應付有關連公司款項		212,406	171,822
應付少數股東款項		1,718,594	2,213,400
融資租賃債務—於一年以內到期		-	442,773
有抵押銀行貸款—於一年以內到期		5,195,638	4,264,068
按公平值列入損益賬的財務負債		497,635	-
		<u>17,132,314</u>	<u>21,507,598</u>
流動資產淨額		<u>39,078,605</u>	<u>44,812,460</u>
		<u>477,814,741</u>	<u>478,776,734</u>
股本及儲備			
股本	9	48,884,268	488,842,675
儲備		337,157,233	(104,290,439)
		<u>386,041,501</u>	<u>384,552,236</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		11,741,752	7,919,423
長期服務金準備		2,055,013	2,055,013
融資租賃債務—於一年以後到期		-	276,200
有抵押銀行貸款—於一年以後到期		77,976,475	83,973,862
		<u>91,773,240</u>	<u>94,224,498</u>
		<u>477,814,741</u>	<u>478,776,734</u>

附註

1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

於本年度，本集團及本公司首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）新頒佈之下述新訂準則、香港財務報告準則修訂（「香港財務報告準則」）、及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）（「新香港財務報告準則」），並於二零零七年四月一日開始之本集團及本公司財政年度生效。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋8	香港財務報告準則第2號之範疇
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋9	內含衍生工具之重新評估
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋10	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11	香港財務報告準則第2號－集團及庫 存股份交易

採納新香港財務報告準則引致下列情況出現：

- 應用香港財務準則第7號「金融工具：披露」之影響為擴大在本綜合財務報告表有關本集團財務之披露，尤其對市場風險敏感度分析。
- 應用香港會計準則第1號（修訂）「資本披露」之影響為有關管理資金之其目標，策略及過程之披露資料。

應用其餘新香港財務報告準則對本集團及本公司本會計年度及以往會計期間之業績及財務狀況編製及呈報方式並無構成重大影響。因此，毋須就以往期間作出調整。

本集團及本公司並未提早採納下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事正評估其潛在影響，迄今認為應用該等準則或詮釋對本集團及本公司之業績及財務狀況並無造成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號（修訂）	可贖回財務工具及由清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及取消 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	營運分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋12	服務經營權安排 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋13	顧客忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋14	香港會計準則第19號— 界定利益資產之限制、 最低資金要求及兩者之互相關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

2. 業務及地區性分類

按業務分類

本集團在業務管理上，現劃分為四個營運部份 — 酒店業務、物業出租、證券投資及買賣、及投資控股。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而該牌照於二零零七年到期

有關業務分類資料載列如下：

	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	綜合 港元
<u>二零零八年</u>					
收入	<u>16,558,252</u>	<u>10,488,655</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,046,907</u>
業績					
分類(虧損)溢利	<u>(102,115)</u>	<u>24,341,972</u>	<u>615,449</u>	<u>-</u>	<u>24,855,306</u>
銀行利息收入					1,155,860
未分配企業費用					(14,736,444)
財務成本					(4,219,585)
攤佔聯營公司業績					<u>550,552</u>
除稅前溢利					<u>7,605,689</u>
稅項					<u>(3,822,329)</u>
本年度溢利					<u><u>3,783,360</u></u>
<u>二零零七年</u>					
收入	<u>13,662,525</u>	<u>6,056,855</u>	<u>-</u>	<u>637,255</u>	<u>20,356,635</u>
業績					
分類(虧損)溢利	<u>(696,204)</u>	<u>(1,931,524)</u>	<u>21,268,751</u>	<u>(3,146,882)</u>	<u>15,494,141</u>
銀行利息收入					690,639
未分配企業費用					(15,534,486)
財務成本					(3,747,005)
攤佔聯營公司業績					<u>(45,933,469)</u>
除稅前虧損					<u>(49,030,180)</u>
稅項					<u>(400,000)</u>
本年度虧損					<u><u>(49,430,180)</u></u>
		銷售收益			
		按業務地區市場			
		二零零八年	二零零七年		
		港元	港元		
香港		17,096,833	14,299,780		
中華人民共和國其他地區		<u>9,950,074</u>	<u>6,056,855</u>		
		<u><u>27,046,907</u></u>	<u><u>20,356,635</u></u>		

3. 財務成本

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
銀行及其他貸款利息：		
須於五年內全數償還	189,151	6,728
毋須於五年內全數償還	3,966,096	3,650,749
融資租賃利息	64,338	89,528
	<u>4,219,585</u>	<u>3,747,005</u>

4. 稅項

本年度之稅項支出乃遞延稅項負債。

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於綜合財務報表作出撥備。於中華人民共和國(“中國”)內經營之附屬公司，由於在此兩年度並無可徵稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

5. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本年度溢利3,783,360港元(2007：虧損49,430,180港元)及488,842,675 (2007：488,842,675) 已發行普通股計算。

行使具潛在攤薄作用之普通股會增加每股盈利，故無計算每股攤薄後盈利(虧損)(2007：減小每股虧損)。

6. 折舊及攤銷

於本年度，本集團之物業、機器及設備之折舊為9,763,070 港元 (2007：8,990,868 港元)。

於本年度，並無無形資產攤銷 (2007：1,885,400 港元)。

7. 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及其他應收賬款賬齡分析：

	本集團	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
0 - 30 日	3,409,065	3,511,084
31 -60 日	53,974	23,082
超過 60 日	516,295	378,557
貿易及其他應收賬款	3,979,334	3,912,723
扣：呆壞賬撥備	(510,545)	(3,481,040)
	<u>3,468,789</u>	<u>431,683</u>

8. 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	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元
0 - 30 日	974,698	800,790
31 -60 日	125,830	229,556
超過 60 日	1,596,711	1,652,950
貿易應付賬款	2,697,239	2,683,296
其他應付賬款	3,613,376	4,491,808
	<u>6,310,615</u>	<u>7,175,104</u>

9. 股本

	股份數目		股本	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 港元	二零零七年 港元
法定股本：				
於二零零七年四月一日	750,000,000	750,000,000	750,000,000	750,000,000
股本削減	-	-	(675,000,000)	-
於二零零八年三月三十一日	<u>750,000,000</u>	<u>750,000,000</u>	<u>75,000,000</u>	<u>750,000,000</u>
已發行及繳足股本：				
於二零零七年四月一日	488,842,675	488,842,675	488,842,675	488,842,675
股本削減	-	-	(439,958,407)	-
於二零零八年三月三十一日	<u>488,842,675</u>	<u>488,842,675</u>	<u>48,884,268</u>	<u>488,842,675</u>

依據於二零零七年六月一日本公司股東特別大會通過之特別決議案，及香港特別行政區高等法院其後於二零零七年七月二十日之命令，本公司股本削減於二零零七年七月二十日生效。已繳足發行普通股股本每股1.00港元註銷每股0.90港元，及將本公司法定股本中每股普通股之面值由1.00港元削減至0.10港元。

股息

董事會建議不派發本年度之股息(2007：無)。

業務回顧及展望

長洲華威酒店營業額與上年度比較增加 21%。水療按摩室及多用途房間已於二零零七年九月裝修竣工。這些新元素已增強度假式酒店的形象，從而吸引更多生意。銷售及市場部亦將集中開發會議團體業務。餐飲部一方面仍注重本地市場，並嘗試經推廣而開發外來市場。

北京華威國際公寓的營業額與上年度比較增加 64%。公寓之東樓一層、二層及外牆現正在進行裝修工程，並預計於北京2008奧林匹克運動會開幕前完工。因於二零零八年八月舉行之北京奧林匹克運動會臨近及周邊環境和設施持續改善，管理層相信北京華威國際公寓的營業額將進一步改善。

於二零零七年六月一日股東特別大會通過之特別決議案批准本公司股本削減，並於二零零七年七月二十日生效。於股本削減生效後，將會給予本公司一個股本架構可准許派付股息（在受制於表現規限下）及未來潛在籌集資金行動而發行新股份。

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

於二零零八年三月三十一日，本集團之銀行信貸額約92,172,000港元（2007：97,238,000港元），其中已運用約83,172,000港元（2007：88,238,000港元）。該等信貸額均以物業及存款作抵押。

於二零零八年三月三十一日，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。

於二零零八年三月三十一日，股東資金總額約386,000,000港元（2007：約385,000,000港元）。故此，本集團於二零零八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22%（2007：23%）。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零八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。

董事進行證券交易之標準守則

董事局已採納有關董事進行證券交易的新操守準則，其條款並不比載於附錄10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，於截至二零零八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

於截至二零零八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，所有董事均需於股東週年大會輪值告退。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，董事總經理於二零零六年八月二十四日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二零零八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。

結算日後重大事項

於二零零八年五月二十九日，本集團以總代價32,229,000港元購入兩個位於九龍何文田常盛街80號之物業發展項目「半山壹號」第一期之預售單位。根據售樓書，該發展項目之樓宇預期於二零零九年七月三十一日竣工。董事相信，該等收購事項將提升本集團之營運表現及擴大其資產基礎。收購之詳情載於二零零八年六月十八日之本公司通函內。

刊登業績公佈及年報

業績公佈可在香港交易及結算所有限公司之網站（www.hkex.com.hk）及本公司網站（www.tricor.com.hk/webservice/00037）閱覽。年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站刊發。

承董事會命

董事總經理兼行政總裁
邱達偉

香港，二零零八年七月四日

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；非執行董事邱奕錦蘭女士、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）。