

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內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不就本公佈全部或任何部份內容產生或因倚賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。



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)
 (股份代號：0037)

公佈
截至二零零九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」)截至二零零九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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
經營酒店收入		16,704,565	16,558,252
物業租金收入		12,434,218	10,488,655
銷售成本		<u>(30,325,761)</u>	<u>(28,235,399)</u>
總虧損		(1,186,978)	(1,188,492)
上市證券股息收入		400,700	146,641
持作買賣之投資之公平值(減少)增加		(21,675,986)	3,175,850
其他收入		890,640	3,684,586
出售可供出售之投資之溢利		-	3,428,900
出售投資物業溢利		-	969,015
投資物業之公平值(減少)增加		(38,992,202)	27,249,807
有償契約準備		(3,706,000)	-
按公平值列入損益賬的財務負債之公平值增加		(42,790)	(497,635)
行政費用		(17,167,601)	(25,693,950)
財務成本	3	(2,254,762)	(4,219,585)
攤佔聯營公司業績		<u>390,607</u>	<u>550,552</u>
除稅前(虧損)溢利		(83,344,372)	7,605,689
稅項	4	<u>5,350,690</u>	<u>(3,822,329)</u>
本年度(虧損)溢利		<u><u>(77,993,682)</u></u>	<u><u>3,783,360</u></u>
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	5	<u><u>(15.95)</u></u>	<u><u>0.77</u></u>

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備		101,628,623	106,371,482
繪畫		3,800,000	3,373,523
投資物業		104,022,140	143,014,342
土地之租金		1,001,448	1,029,464
於聯營公司之權益		1,926,387	4,535,780
可供出售之投資		159,188,314	159,188,314
		<u>371,566,912</u>	<u>417,512,905</u>
流動資產			
土地之租金		28,016	28,016
持作買賣之投資		10,195,070	22,517,895
存貨		414,450	437,303
貿易及其他應收賬款	7	3,407,945	3,468,789
按金及預付費用		2,506,804	7,214,889
購買物業訂金		4,844,170	-
應收聯營公司款項		203,562	203,562
應收有關連公司款項		420,716	472,489
已抵押銀行存款		2,132,323	2,410,948
銀行結餘及現金		2,040,796	19,457,028
		<u>26,193,852</u>	<u>56,210,919</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	8	7,305,296	6,310,615
已收按金		3,153,914	1,499,709
應付董事款項		370,000	-
應付聯營公司款項		385,381	1,697,717
應付有關連公司款項		315,192	212,406
應付少數股東款項		3,344,671	1,718,594
有償契約準備		3,706,000	-
銀行貸款－於一年以內到期		9,064,231	5,195,638
按公平值列入損益賬的財務負債		540,425	497,635
銀行透支		2,495,979	-
		<u>30,681,089</u>	<u>17,132,314</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(4,487,237)</u>	<u>39,078,605</u>
		<u>367,079,675</u>	<u>456,591,510</u>
股本及儲備			
股本	9	48,884,268	48,884,268
儲備		237,350,345	315,934,002
		<u>286,234,613</u>	<u>364,818,270</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		6,391,062	11,741,752
長期服務金準備		2,055,013	2,055,013
銀行貸款－於一年以後到期		72,398,987	77,976,475
		<u>80,845,062</u>	<u>91,773,240</u>
		<u>367,079,675</u>	<u>456,591,510</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，本集團及本公司應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)新頒佈之下述修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，並或已經生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	金融資產之重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12	服務專營權安排
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 — 界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之相互關係

採納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。

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進2009 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32&1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ³
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及取消 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具投資之披露修訂 ³
香港財務報告準則第8號	營運分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 9 及香港會計準則第39號(修訂)	嵌入式衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13	顧客忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15	房地產建設協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16	海外業務投資淨額之對沖 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋18	自顧客之資產轉移 ⁸

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號(於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效)之修訂除外

² 適用於於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年六月三十日或其後結束之年度開始生效

⁶ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 適用於二零零九年七月一日或其後之轉讓

採納香港會計準則第1號導致財務報表呈列之變動。採納香港財務報告準則第3號(經修改)可能影響收購日期為二零一零年四月一日或以後開始之年度報告期開始之日或以後之業務集團合併之會計方法。香港會計準則第27號(經修改)將影響集團於附屬公司控制權之權益變動之會計處理。

本公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無造成重大影響。

2. 業務及地區性分類

按業務分類

本集團在業務管理上，現劃分為三個營運部份 — 酒店業務、物業出租及證券投資及買賣。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

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	綜合 港元
二零零九年				
收入	<u>16,704,565</u>	<u>12,434,218</u>	<u>-</u>	<u>29,138,783</u>
業績				
分類溢利(虧損)	<u>32,943</u>	<u>(45,562,076)</u>	<u>(21,318,076)</u>	(66,847,209)
銀行利息收入				73,134
未分配其他收入				817,506
未分配企業費用				(15,523,648)
財務成本				(2,254,762)
攤佔聯營公司業績				<u>390,607</u>
除稅前虧損				(83,344,372)
稅項				<u>5,350,690</u>
本年度虧損				<u>(77,993,682)</u>

二零零八年

收入	<u>16,558,252</u>	<u>10,488,655</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>	24,855,306
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				7,605,689
稅項				<u>(3,822,329)</u>
本年度溢利				<u>3,783,360</u>

按地區市場劃分

	銷售收益 按業務地區市場	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
香港	18,374,984	17,096,833
中華人民共和國其他地區	<u>10,763,799</u>	<u>9,950,074</u>
	<u>29,138,783</u>	<u>27,046,907</u>

3. 財務成本

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	918,050	189,151
毋須於五年內全數償還	1,336,712	3,966,096
融資租賃利息	-	64,338
	<u>2,254,762</u>	<u>4,219,585</u>

4. 稅項

本年度之稅項乃遞延稅項撥回收益(2008：遞延稅項支出)。

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(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本年度虧損77,993,682港元(2008：溢利3,783,360港元)及488,842,675 (2008：488,842,675) 已發行普通股計算。

於年度內由於並無具有潛在攤薄影響之普通股，因此並無列示每股攤薄後虧損。於前年度，由於行使具潛在攤薄作用之普通股會增加每股盈利，故並無列示每股攤薄後盈利。

6. 折舊

於本年度，本集團之物業、機器及設備之折舊為 9,329,348 港元(2008：9,763,070 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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
0 - 30 日	3,398,878	3,409,065
31 - 60 日	-	53,974
超過 60 日	519,612	516,295
貿易及其他應收賬款	<u>3,918,490</u>	<u>3,979,334</u>
扣：呆壞賬撥備	<u>(510,545)</u>	<u>(510,545)</u>
	<u><u>3,407,945</u></u>	<u><u>3,468,789</u></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	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
0 - 30 日	495,384	974,698
31 - 60 日	449,781	125,830
超過 60 日	3,065,808	1,596,711
貿易應付賬款	<u>4,010,973</u>	<u>2,697,239</u>
其他應付賬款	<u>3,294,323</u>	<u>3,613,376</u>
	<u><u>7,305,296</u></u>	<u><u>6,310,615</u></u>

9. 股本

	股份數目		股本	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年 港元	二零零八年 港元
法定股本：				
於二零零八年四月一日	750,000,000	750,000,000	75,000,000	750,000,000
股本削減	-	-	-	(675,000,000)
於二零零九年三月三十一日	<u>750,000,000</u>	<u>750,000,000</u>	<u>75,000,000</u>	<u>75,000,000</u>
已發行及繳足股本：				
於二零零八年四月一日	488,842,675	488,842,675	48,884,268	488,842,675
股本削減	-	-	-	(439,958,407)
於二零零九年三月三十一日	<u>488,842,675</u>	<u>488,842,675</u>	<u>48,884,268</u>	<u>48,884,268</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(2008：無)。

業務回顧及展望

截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損77,993,682港元乃主要由於投資物業之公平值減少約39,000,000港元，在證券投資及買賣方面之虧損約22,000,000港元及為有償契約作出3,706,000港元的撥備。

近期的全球工商業深受經濟危機及豬流感沖擊，尤其是酒店服務業，平均房租及入住率已錄得大幅下降。然而，長洲華威酒店本年度之營業額與上年度比較仍保持平穩。本年度為擴大本地市場及保持競爭力，管理層已密切留意同業間房租，並且與本地代理緊密工作。此外，酒店嘗試加設一些額外元素，使服務更為完善。

北京華威公寓酒店營業額較上年度增加 8%。於本年度，北京華威公寓酒店主樓（東樓）的一層和二層所有客房及主樓外牆，已翻新裝修竣工。因應服務式辦公室需求增加，部份客房已改裝為空間寬敞及傢俱齊全的辦公室。並提供新增設施如會議服務功能。在銷售方面，將加強重點於短期境內外商務客戶及境外旅遊團和服務式辦公室客戶，並提供各種優惠組合。

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

於二零零九年三月三十一日，本集團之銀行信貸額約86,963,000港元(2008：92,172,000港元)，其中已運用約83,959,000港元(2008：83,172,000港元)。該等信貸額(3,500,000港元並無抵押除外)均以本集團物業及銀行存款作抵押。

於二零零九年三月三十一日，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。

於二零零九年三月三十一日，股東資金總額約286,000,000港元(2008：約365,000,000港元)。故此，本集團於二零零九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29%(2008: 23%)。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九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

董事會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十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，於截至二零零九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

於截至二零零九年三月三十一日止年度內，除關於董事之服務任期偏離了常規守則 A.4.1 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，此點偏離了常規守則 A.4.1 條款之規定。然而，根據章程第 78 及第 79 項，所有董事均需於股東週年大會輪值告退。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二零零九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

於二零零九年六月二十九日，本集團之一間附屬公司與買方訂立臨時買賣協議，以代價 27,380,000 港元出售其中一個投資物業，將導致於截至二零一零年三月三十一日止年度之公平值增加約 4,900,000 港元。

於本年度，本集團與獨立第三者訂立合同以總代價 32,229,000 港元購入物業權益。於結算日後，該等物業權益以總代價 28,523,000 港元(已扣除交易成本) 出售予獨立第三者。因該不可避免之成本在合約超出預期收取之經濟利益的前提下符合為債務。因此，於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團為有償契約作出 3,706,000 港元的撥備，並於綜合收益表內確認。

承董事會命

董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零零九年七月十七日

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）。