

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
 截至二零一一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」)截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合財政業績如下：

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
收入		30,955,911	26,938,036
銷售成本		<u>(32,327,871)</u>	<u>(30,262,380)</u>
總虧損		(1,371,960)	(3,324,344)
其他盈利及虧損		1,814,632	5,019,769
投資物業之公平值增加		20,885,416	25,804,748
行政費用		(15,882,972)	(16,122,951)
財務成本	3	(1,440,157)	(1,632,787)
攤佔聯營公司業績		609,767	838,587
攤佔共同控制實體業績		<u>1,265,150</u>	<u>(64,492)</u>
除稅前溢利		5,879,876	10,518,530
稅項	4	<u>(499,194)</u>	<u>(1,806,692)</u>
本年度可歸屬於本公司擁有人之溢利		5,380,682	8,711,838
本年度其他全面收益(開支)			
換算海外業務之匯兌差額		645,283	(110,446)
本年度可歸屬於本公司擁有人之全面收益總額		<u><u>6,025,965</u></u>	<u><u>8,601,392</u></u>
		仙	仙
每股盈利	5		
基本		<u>1.10</u>	<u>1.78</u>
攤薄		<u>1.10</u>	<u>1.78</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	三月三十一日 二零一一年 港元	三月三十一日 二零一零年 港元 (重編)	四月一日 二零零九年 港元 (重編)
非流動資產				
物業、機器及設備		90,897,768	95,795,688	102,658,087
投資物業		66,479,120	99,881,420	104,022,140
於聯營公司權益		1,174,741	1,764,974	1,926,387
於共同控制實體權益		1,830,336	565,186	-
應收共同控制實體貸款		8,706,948	8,432,315	-
可供出售之投資		159,188,314	159,188,314	159,188,314
繪畫		4,220,000	4,220,000	3,800,000
		<u>332,497,227</u>	<u>369,847,897</u>	<u>371,594,928</u>
流動資產				
持作買賣之投資		16,849,965	13,956,410	10,195,070
存貨		503,829	507,469	414,450
貿易及其他應收賬款	7	1,021,965	305,493	3,407,945
按金及預付費用		1,481,896	1,990,008	2,506,804
購買物業訂金		-	-	4,844,170
應收聯營公司款項		813,562	203,562	203,562
應收有關連公司款項		-	-	420,716
已抵押銀行存款		2,118,000	2,135,306	2,132,323
銀行結餘及現金		8,865,596	4,145,215	2,040,796
		<u>31,654,813</u>	<u>23,243,463</u>	<u>26,165,836</u>
持作出售之投資物業		20,500,000	-	-
		<u>52,154,813</u>	<u>23,243,463</u>	<u>26,165,836</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款	8	8,030,609	9,635,241	7,305,296
預收費用		4,252,190	1,710,991	1,454,053
已收租賃按金		2,722,110	1,754,715	1,699,861
應付董事款項		-	-	370,000
應付聯營公司款項		823,381	1,200,381	385,381
應付有關連公司款項		592,156	434,516	315,192
應付一非控權股東		3,977,205	4,039,599	3,344,671
有償契約準備		-	-	3,706,000
銀行貸款－於一年以內到期		12,075,795	9,443,212	11,560,210
按公平值列入損益賬的金融負債		-	-	540,425
		<u>32,473,446</u>	<u>28,218,655</u>	<u>30,681,089</u>
已收持作出售之投資物業之按金		800,000	-	-
		<u>33,273,446</u>	<u>28,218,655</u>	<u>30,681,089</u>
流動資產(負債)淨額		<u>18,881,367</u>	<u>(4,975,192)</u>	<u>(4,515,253)</u>
		<u>351,378,594</u>	<u>364,872,705</u>	<u>367,079,675</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一一年三月三十一日

	附註	三月三十一日 二零一一年 港元	三月三十一日 二零一零年 港元 (重編)	四月一日 二零零九年 港元 (重編)
股本及儲備				
股本	9	48,884,268	48,884,268	48,884,268
儲備		<u>253,411,365</u>	<u>247,385,400</u>	<u>237,350,345</u>
		<u>302,295,633</u>	<u>296,269,668</u>	<u>286,234,613</u>
非流動負債				
遞延稅項		8,696,948	8,197,754	6,391,062
長期服務金準備		2,055,013	2,055,013	2,055,013
銀行貸款－於一年以後到期		<u>38,331,000</u>	<u>58,350,270</u>	<u>72,398,987</u>
		<u>49,082,961</u>	<u>68,603,037</u>	<u>80,845,062</u>
		<u>351,378,594</u>	<u>364,872,705</u>	<u>367,079,675</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，本集團應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下述新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則（頒佈於二零零九年）之改進
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則第5號作出之修訂，作為香港財務報告準則（頒佈於二零零八年）之改進之一部分
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）	綜合與獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋17號	向擁有人分派非現金資產
香港－詮釋5號	財務報表之呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

除下文所披露外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團現時或過往會計期間之綜合財務報表，並無構成重大影響。

香港會計準則第17號的修訂

作為於二零零九年頒佈的香港財務報告準則的改進的一部份，香港會計準則第17號「租賃」已修訂有關租賃土地的分類。於香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於綜合財政狀況表內將租賃土地列為預付租賃付款額。香港會計準則第17號的修訂已經刪除有關規定。修訂規定租賃土地須根據香港會計準則第17號的一般原則分類，即根據與租賃資產所有權相關的所有風險及回報是否大致上轉移至承租人而釐定。

按照修訂香港會計準則第17號的過渡性條文，本集團已根據租期開始時存在的資料重新評估截至二零一零年四月一日尚未屆滿的租賃土地的分類。符合融資租賃分類條件的租賃土地已由預付租賃付款額追溯重新分類為物業、機器及設備。於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日的先前賬面值分別為1,029,464港元及1,001,448港元的預付租賃付款額重新分類為物業、機器及設備已導致物業、機器及設備的賬面值分別由101,628,623港元及94,794,240港元增加相同數值至102,658,087港元及95,795,688港元。有關租賃土地於二零一一年三月三十一日的賬面值973,432港元已包括在物業、機器及設備內。應用香港會計準則第17號的修訂對本年度及過往年度已報告的損益並無造成任何影響。

香港詮釋第 5 號

香港詮釋第 5 號「財務報表的呈列— 借款人對載有按要求償還條款的有期貸款的分類」（「香港詮釋第 5 號」）澄清借款人須將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款的條款（「按要求償還條款」）的有期貸款分類為流動負債。該等有期貸款過往乃根據貸款協議之還款日期而分類。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第 5 號。香港詮釋第 5 號須追溯應用。

本集團於本年度及前報告年度結算日並無任何載有按要求償還條款的非流動銀行貸款，因此毋須重新分類。應用香港詮釋第 5 號對本年度及過往年度已報告的損益並無造成任何影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第 9 號

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第 9 號「財務工具」，引入對財務資產的分類及計量的新規定，香港財務報告準則第 9 號「財務工具」（於二零一零年十一月經修訂）加入對財務負債及終止確認的規定。

- 根據香港財務報告準則第 9 號財務工具，所有屬香港會計準則第 39 號「財務工具確認及計量」範疇的已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值確認及計量。具體而言，根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有，而合約現金流量僅為支付本金額及未償還本金額的利息的債務投資一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃於其後會計期末按公平值計量。
- 有關財務負債方面，重大改變是與指定按公平值計入損益的財務負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第 9 號，就指定按公平值計入損益的財務負債而言，因財務負債信貸風險變動產生的財務負債公平值變動金額於其他全面收益呈列，除非其他全面收益內負債信貸風險變動影響的呈列會增加或擴大損益的會計錯配。財務負債信貸風險公平值變動其後並無重新分類至損益。以往，根據香港會計準則第 39 號，指定按公平值計入損益的財務負債公平值變動的全部金額於損益呈列。

香港財務報告準則第 9 號將於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並准許提前應用。

董事預期香港財務報告準則第 9 號可能會對本集團可供出售之投資的計量及分類造成重大影響。然而，於未完成詳細檢討前，並不可能作出合理估算。

香港會計準則第 12 號的修訂

香港會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理投資物業遞延稅項之計量方式，投資物業遞延稅項乃根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值模式計量。根據有關修訂，為使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃假定為透過銷售收回，除非有關假定在若干情況下被駁回。本公司董事預期，採納香港會計準則第 12 號之修訂可能對以公平值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生重大影響。假設透過銷售收回及相關修訂已於截至二零一一年三月三十一日止年度採納，投資物業之有關重估之遞延稅項負債將會抵銷。本年度及過往年度之溢利將會增加。再者，本集團於一間共同控制實體攤佔之業績及權益將會增加，因受該共同控制實體在投資物業之有關重估之遞延稅項負債將會抵銷之影響。

除上文所披露外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋將對本集團之綜合財務報表，並無構成重大影響。

2. 分部資料

本集團營運及報告分部劃分如下：

1. 於香港營運之酒店
2. 於中華人民共和國營運之酒店及物業出租，不包括香港(「中國」)
3. 於香港之物業投資
4. 證券投資及買賣

以下為按營運分部分析本集團之收入及溢利(虧損)：

	於香港 營運之酒店 港元	於中國 營運之酒店 及物業出租 港元	於香港 之物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元	總計 港元
二零一一年					
收入	<u>17,064,613</u>	<u>13,891,298</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,955,911</u>
分部溢利(虧損)	<u>1,856,330</u>	<u>(2,492,990)</u>	<u>21,374,691</u>	<u>985,030</u>	21,723,061
未分配盈利及虧損					4,499
未分配費用					(15,433,613)
未分配財務成本					(1,023,838)
攤佔聯營公司業績					<u>609,767</u>
除稅前溢利					5,879,876
稅項					<u>(499,194)</u>
本年度溢利					<u>5,380,682</u>

二零一零年

收入	<u>15,882,688</u>	<u>10,741,671</u>	<u>313,677</u>	<u>-</u>	<u>26,938,036</u>
分部溢利(虧損)	<u>648,258</u>	<u>(4,046,439)</u>	<u>25,168,302</u>	<u>4,654,532</u>	26,424,653
未分配盈利及虧損					302,083
未分配費用					(16,122,951)
未分配財務成本					(923,842)
攤佔聯營公司業績					<u>838,587</u>
除稅前溢利					10,518,530
稅項					<u>(1,806,692)</u>
本年度溢利					<u>8,711,838</u>

地區市場資料

	來自外部客戶之收益	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
香港	17,064,613	16,196,365
中國	<u>13,891,298</u>	<u>10,741,671</u>
	<u>30,955,911</u>	<u>26,938,036</u>

3. 財務成本

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	784,951	140,612
毋須於五年內全數償還	<u>655,206</u>	<u>1,492,175</u>
	<u>1,440,157</u>	<u>1,632,787</u>

4. 稅項

本兩年度之稅項支出乃遞延稅項。

由於本集團個別成員公司有虧損或累計虧損抵銷可徵稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於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

每股基本及攤薄盈利乃根據本年度溢利 5,380,682 港元(2010：8,711,838 港元)及以下列之股份數目計算。

	二零一一年	二零一零年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	488,842,675	488,842,675
就購股權產生可攤薄潛在普通股之影響	1,357	7,926
	<u>488,844,032</u>	<u>488,850,601</u>

6. 除稅前溢利

	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重編)
除稅前溢利已扣除下列各項目：		
物業、機器及設備折舊	8,482,321	8,382,258
核數師酬金	978,953	903,000
董事酬金及其他僱員成本		
薪金、花紅及津貼	11,766,922	12,019,337
退休福利計劃供款	884,809	754,691
股份付款支出	-	1,433,663
	12,651,731	14,207,691
租賃樓宇之營運租金	5,920,259	5,813,912
攤佔聯營公司稅項(包括在攤佔聯營公司業績)	121,545	166,260
攤佔共同控制實體稅項 (包括在攤佔共同控制實體業績)	305,216	-
存貨成本確認為開支	3,894,564	3,884,626
並已計入：		
物業租金收入淨額	<u>3,625,181</u>	<u>1,481,722</u>

7. 貿易及其他應收賬款

本集團給與旅行社代理及公司客戶不超過三十天信貸期。

以下為跟據發票日期之貿易應收賬款賬齡分析：

	本集團 二零一一年 港元	二零一零年 港元
0 - 30 日	87,512	129,927
31 - 60 日	8,408	2,137
超過 60 日	21,317	19,025
	<u>117,237</u>	<u>151,089</u>

8. 貿易及其他應付賬款

以下為跟據發票日期貿易應付賬款賬齡分析：

	本集團	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
0 - 30 日	442,736	533,148
31 - 60 日	551,488	685,786
超過 60 日	3,552,012	3,564,693
	<u>4,546,236</u>	<u>4,783,627</u>

9. 股本

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
法定股本：		
750,000,000 股普通股、每股0.10港元	<u>75,000,000</u>	<u>75,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
488,842,675 股普通股、每股0.10港元	<u>48,884,268</u>	<u>48,884,268</u>

股息

董事會不建議派發本年度之股息。

業務回顧及展望

長洲華威酒店整體營業額與上年度同期比較增加 7%。客房收入增加 19%，而飲食部收入則保持平穩。此增加乃主要由於中國內地旅客持續增長及各項節日推廣所致，如二零一零年復活節推廣。我們的銷售團隊將繼續開拓及發展中國、本地及海外市場。

北京華威公寓酒店的營業額與上年度同期比較增加 29%。此增加乃主要由於在二零一零年十一月，出租了數層給一間中國本地公司。

再者，於報告期終日，投資物業公平值增加約 20,890,000 港元。

在證券投資及買賣方面，本集團錄得溢利約 1,000,000 港元。

於本年度，本集團出售其兩個投資物業，完成交易日期分別為二零一零年十二月一日及二零一一年四月二十六日。出售事項所得款項淨額約為 31,400,000 港元，擬用於為本集團提供營運資金。

於二零一零年九月初，邱達根先生(本公司之非執行董事)，涉嫌於遠東控股國際有限公司(股份代號：0036)之業務運作上違反包括香港法例第 32 章《公司法》第 157H(2)(a)條之罪行而被香港警務處商業罪案調查科控告。根據到目前為止董事會獲悉之資料，邱達根先生現仍獲准保釋。董事會相信上述事宜不會對本公司造成任何影響。

本集團將不時物色有投資潛力的投資機會，從而擴闊本集團之收入來源。

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

於二零一一年三月三十一日，本集團之銀行貸款餘額為 50,406,795 港元(2010：67,793,482 港元)及未運用透支額 4,000,000 港元(2010：4,000,000 港元)。

於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何外匯合約、利息與貨幣掉期合約或其他金融衍生工具。

於二零一一年三月三十一日，股東資金總額約 302,000,000 港元(2010：約 296,000,000 港元)。故此，本集團於二零一一年三月三十一日之負債與資本比率(總銀行貸款數額對股東資金總額)為 17%(2010: 23%)。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一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，於截至二零一一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

於截至二零一一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，根據本公司章程第 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二零一一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。

承董事會命
遠東酒店實業有限公司
董事總經理兼行政總裁
邱達偉

香港，二零一一年六月二十四日

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。