

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
 截至二零一三年九月三十日止六個月中期業績

中期業績

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」)截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財政業績連同相關比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	附註	港元	港元
收益		16,844,913	17,038,298
銷售成本		<u>(15,445,961)</u>	<u>(14,819,503)</u>
總溢利		1,398,952	2,218,795
其他盈利及虧損	5	3,904,538	(306,967)
行政費用		(7,971,507)	(7,182,984)
財務成本	6	(482,226)	(476,364)
投資物業之減值虧損	7	(5,100,000)	-
攤佔聯營公司業績		194,433	174,946
攤佔共同控制實體業績		<u>(2,778)</u>	<u>(3,780)</u>
除稅前虧損		(8,058,588)	(5,576,354)
稅項	8	<u>-</u>	<u>-</u>
本期間可歸屬於本公司擁有人 之虧損		(8,058,588)	(5,576,354)

簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
		港元	港元
本期間其他全面收益(開支)			
換算海外業務之匯兌差額		<u>126,644</u>	<u>(131,926)</u>
本期間可歸屬於本公司擁有人 之全面開支總額		<u>(7,931,944)</u>	<u>(5,708,280)</u>
		港仙	港仙
每股虧損 - 基本	9	<u>(1.65)</u>	<u>(1.14)</u>
每股虧損 - 攤薄		<u>(1.65)</u>	<u>(1.14)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

		二零一三年 九月三十日 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 (經審核)
	附註	港元	港元
非流動資產			
物業、機器及設備		81,397,506	84,511,539
投資物業	7	100,565,660	105,665,660
於聯營公司權益		821,275	626,842
於共同控制實體權益		10,301,157	10,303,935
應收共同控制實體貸款	10	8,444,586	8,444,308
可供出售之投資		159,188,314	159,188,314
繪畫		3,921,217	3,921,217
		<u>364,639,715</u>	<u>372,661,815</u>
流動資產			
持作買賣之投資		25,444,287	22,686,315
存貨		570,721	575,892
貿易及其他應收賬款	11	980,156	706,173
按金及預付費用		823,834	790,997
已抵押銀行存款		2,118,000	2,118,000
銀行結餘及現金		5,637,823	11,547,991
		<u>35,574,821</u>	<u>38,425,368</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	9,751,164	9,461,907
預收費用		4,212,499	1,779,532
已收租賃按金		2,123,437	2,448,351
應付董事款項		219,274	-
應付聯營公司款項		443,381	301,381
應付有關連公司款項		739,196	730,528
應付一非控權股東款項		8,459,707	8,234,274
銀行貸款－於一年以內到期	13	2,214,699	8,908,000
銀行透支		-	3,979,388
		<u>28,163,357</u>	<u>35,843,361</u>
流動資產淨額		<u>7,411,464</u>	<u>2,582,007</u>
		<u>372,051,179</u>	<u>375,243,822</u>

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一三年九月三十日

		二零一三年 九月三十日 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 (經審核)
	附註	港元	港元
股本及儲備			
股本	14	48,884,268	48,884,268
儲備		282,109,209	290,041,153
		330,993,477	338,925,421
非流動負債			
長期服務金準備		2,053,401	2,053,401
銀行貸款－於一年以後到期	13	39,004,301	34,265,000
		41,057,702	36,318,401
		372,051,179	375,243,822

簡明綜合財務報表附註

1. 呈報基準

未經審核簡明綜合中期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，並應與二零一三年度財務報表一併閱讀。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

於編製此未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與本集團編製於截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟應用香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋（以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）者除外。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簡明綜合財務報表並無構成重大影響。

本集團並無提早應用已頒佈但仍未開始生效之新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，採納其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋將對本集團之簡明綜合財務報表並無構成重大影響，惟香港財務報告準則第9號「金融工具」除外。

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號，就金融資產的分類及計量引入新規定，於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號，就金融負債的分類及計量和終止確認也加入規定。香港財務報告準則第9號將於二零一五年四月一日或以後開始之年度生效，並准許提前應用。董事預期香港財務報告準則第9號可能影響本集團可供出售之投資(將按公平值計量)的計量及分類。然而，未完成詳細檢討前，並不可能合理估算其影響。

3. 分部資料

本集團營運及呈報分部劃分如下：

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

分部收益及業績

以下為按營運分部分析本集團之收益及溢利（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
截至二零一三年九月三十日止六個月(未經審核)					
收益	<u>12,038,299</u>	<u>4,806,614</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,844,913</u>
分部溢利 (虧損)	<u>3,417,517</u>	<u>(1,955,445)</u>	<u>(64,398)</u>	<u>3,900,297</u>	<u>5,297,971</u>
未分配盈利及虧損					2,741
未分配費用					(7,971,507)
未分配財務成本					(482,226)
投資物業之減值虧損					(5,100,000)
攤佔聯營公司業績					194,433
除稅前虧損					<u>(8,058,588)</u>
稅項					-
本期間虧損					<u>(8,058,588)</u>

截至二零一二年九月三十日止六個月(未經審核)

收益	<u>11,665,466</u>	<u>5,372,832</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,038,298</u>
分部溢利 (虧損)	<u>3,032,723</u>	<u>(903,850)</u>	<u>86,142</u>	<u>(299,692)</u>	<u>1,915,323</u>
未分配盈利及虧損					(7,275)
未分配費用					(7,182,984)
未分配財務成本					(476,364)
攤佔聯營公司業績					174,946
除稅前虧損					<u>(5,576,354)</u>
稅項					-
本期間虧損					<u>(5,576,354)</u>

按地區釐定來自外部客戶之收益分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港元	二零一二年 (未經審核) 港元
香港	<u>12,038,299</u>	11,665,466
中國	<u>4,806,614</u>	5,372,832
	<u>16,844,913</u>	<u>17,038,298</u>

4. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港元	二零一二年 (未經審核) 港元
除稅前虧損已扣除下列各項目：		
折舊	3,807,012	3,711,629
核數師酬金	433,451	773,366
董事酬金及其他僱員成本		
薪金、花紅及津貼	5,960,101	6,950,206
退休福利計劃供款	408,781	709,946
股份付款支出	-	442,656
	<u>6,368,882</u>	<u>8,102,808</u>
租賃樓宇之營運租金	3,565,821	3,501,777
攤佔聯營公司稅項 (已計入攤佔聯營公司業績內)	26,425	20,175
存貨成本確認為開支	<u>1,783,782</u>	<u>2,138,711</u>
並已計入：		
物業租金收入淨額	<u>914,815</u>	<u>1,543,911</u>

5. 其他盈利及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港元	二零一二年 (未經審核) 港元
上市證券之股息收入	453,706	462,418
持作買賣之投資公平值增加(減少)	3,446,591	(762,110)
出售物業、機器及設備之虧損	-	(10,043)
銀行利息收入	2,534	2,735
其他利息收入	207	33
什項收入	<u>1,500</u>	<u>-</u>
	<u>3,904,538</u>	<u>(306,967)</u>

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港元	二零一二年 (未經審核) 港元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	237,502	191,386
毋須於五年內全數償還	244,724	284,978
	<u>482,226</u>	<u>476,364</u>

7. 投資物業之減值虧損

於二零一三年十一月十二日，香港高等法院駁回本集團附屬公司及邱氏家族控制之有關連公司於新界荃灣測量約份第四號七幅農地擁有權之申索。有關地皮總面積約13,100平方呎。獨立合資格物業估值師衡量行就有關地皮於二零一三年十一月十二日初步估值約為5,100,000港元。因此，就投資物業之減值虧損撥備5,100,000港元。

8. 稅項

由於本集團個別成員公司在此兩期間均有虧損或稅項虧損抵銷應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

於中國內經營之附屬公司在此兩期間均無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本期間虧損8,058,588港元(二零一二年九月三十日：虧損5,576,354港元)及按下列之股數計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
計算每股基本虧損之普通股加權平均數	488,842,675	488,842,675
就購股權所產生可攤薄潛在普通股之影響	<u>791,400</u>	<u>105,088</u>
計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>489,634,075</u>	<u>488,947,763</u>

10. 應收共同控制實體貸款

應收共同控制實體貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

該貸款預計不會於報告期終日後十二個月內償還。

11. 貿易及其他應收賬款

在貿易及其他應收賬款中，其中包括已扣除呆壞賬撥備之應收貿易賬款共值980,156港元（二零一三年三月三十一日：706,173港元）。

應收貿易賬款主要包括物業租務及酒店業務之應收款項。使用本集團物業之租戶不給予賒賬，租金於賬單發出時應即時支付，而酒店房租收入一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅行社代理及公司客戶平均不超過三十天的信貸期。

以下為根據發票日期的應收貿易賬款賬齡分析：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港元
0 - 30 日	325,389	221,896
31 - 60 日	204,222	126,275
超過 60 日	450,545	358,002
	<u>980,156</u>	<u>706,173</u>

12. 貿易及其他應付賬款

包括在貿易及其他應付賬款中之應付貿易賬款為1,635,324港元（二零一三年三月三十一日：1,772,752港元）。

以下為根據發票日期的應付貿易賬款賬齡分析：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港元
0 - 30 日	584,549	820,538
31 - 60 日	385,493	427,975
超過 60 日	665,282	524,239
	<u>1,635,324</u>	<u>1,772,752</u>

購買貨品之平均信貸期為 60 日。

13. 銀行貸款

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港元
有抵押之銀行貸款還款期如下：		
一年內	2,214,699	8,908,000
一年以上但不超過五年	25,572,991	29,962,000
超過五年	13,431,310	4,303,000
	<u>41,219,000</u>	<u>43,173,000</u>
減：流動負債中於一年內 到期款項	<u>(2,214,699)</u>	<u>(8,908,000)</u>
一年後到期款項	<u>39,004,301</u>	<u>34,265,000</u>

14. 股本

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港元
法定股本：		
750,000,000 股普通股，每股面值0.10港元	75,000,000	75,000,000
已發行及繳足股本：		
488,842,675 股普通股，每股面值0.10港元	48,884,268	48,884,268

15. 營運租約

本集團作為承租人：

於二零一三年九月三十日，本集團在有關租賃物業的不可撤銷營運租約下之未來最低租約付款承擔如下：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港元
一年內到期	5,437,430	5,842,207
二年至五年內到期（包括首尾兩年在內）	21,055,270	20,802,377
五年後到期	31,582,905	33,803,863
	58,075,605	60,448,447

一間附屬公司與其一非控權股東訂下協議，協定物業租期為二十八年，並固定租金為每年人民幣4,200,000元，此租約將於二零二四年九月三十日到期。

其他租約租期商議定為二年，而租約期內之租金是固定的。

本集團作為出租人：

於二零一三年九月三十日，本集團與租客因受合約限制下，本集團未來可收取之最少租金收入如下：

	二零一三年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一三年 三月三十一日 (經審核) 港元
一年內到期	<u>1,347,287</u>	<u>1,353,950</u>

該等物業之租客承擔租期為一至三年(二零一三年三月三十一日：一至五年)。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息。

業務回顧及展望

本集團整體營業額與上年度同期比較略為下降。其中，長洲華威酒店營業額與上年度同期比較增加約 3.2%，其分部溢利約 340 萬港元；而北京華威營業額(包括公寓酒店及寫字樓物業租賃)與上年度同期比較減少約 10.5%，其分部虧損約 196 萬港元。

長洲華威酒店不僅注重中國大陸客人，亦注重本地客人。酒店已推出季節及特別節日推廣組合優惠，吸引本地客人。來年，管理層將更努力設計嶄新的推廣組合優惠，利用不同的媒體平台於兩地宣傳，吸引散客(包括本地和中國大陸客人)。管理層亦會密切留意中國大陸客人，調整住房銷售分佈，使酒店獲取至佳利潤。

北京寫字樓物業需求日益增加，北京華威正致力投入寫字樓物業租賃業務。北京華威收入減少，主要是暫停長租住宿業務，為寫字樓物業租賃讓路及提供靈活性。於二零一三年十月，北京華威獲得一份寫字樓租賃協議，為集團提供穩定的租金收入來源。

在證券投資及買賣方面，本集團錄得溢利約 340 萬港元。

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基礎。

報告期後事項

於二零一三年十一月十二日，香港高等法院駁回本集團附屬公司及邱氏家族控制之有關連公司於新界荃灣測量約份第四號七幅農地擁有權之申索。有關地皮總面積約 13,100 平方呎。獨立合資格物業估值師衡量行就有關地皮於二零一三年十一月十二日初步估值約為 5,100,000 港元。因此，就投資物業之減值虧損撥備 5,100,000 港元。

流動資金及財務資源

於二零一三年九月三十日，本集團持有銀行結餘及現金共 5,637,823港元(二零一三年三月三十一日：11,547,991港元)及已抵押銀行存款2,118,000港元(二零一三年三月三十一日：2,118,000港元)。

於二零一三年九月三十日，本集團之銀行貸款餘額及已運用透支額為 41,219,000港元(二零一三年三月三十一日：47,152,388港元) 及未運用透支額 6,000,000港元(二零一三年三月三十一日：2,000,000港元)。

於二零一三年九月三十日，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。

於二零一三年九月三十日，股東資金總額約 331,000,000港元(二零一三年三月三十一日：約339,000,000港元)。故此，本集團於二零一三年九月三十日之負債與資本比率(總銀行貸款數額對股東資金總額)為12.5%(二零一三年三月三十一日：14%)。

或然負債

於二零一三年九月三十日，本集團已給予銀行共值 18,00,000港元(二零一三年三月三十一日：18,000,000港元)之財務擔保，作為擔保給予附屬公司之銀行信貸額，而若干附屬公司已動用了其中 16,080,000港元(二零一三年三月三十一日：16,080,000港元)。

資本承擔

於二零一三年九月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零一三年三月三十一日：無)。

僱員

本集團員工約80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。

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。

企業管治

於截至二零一三年九月三十日止六個月內，本公司一直遵守《上市規則》附錄14所載企業管治守則(「守則」)之規定，惟下列除外：

(甲) 規定非執行董事應有指定任期但可膺選連任之守則條文A.4.1。

現任非執行董事並無固定任期，此點偏離了守則條文A.4.1之規定。然而，根據本公司組織章程細則第78及79項，所有董事均須於各股東週年大會上輪值告退。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常規水平並不較守則之要求寬鬆。

(乙) 守則條文E.1.2規定董事會主席股東週年大會。董事會主席因其他要務在身而未能出席本公司於二零一三年九月二日舉行之股東週年大會，但本公司執行董事並兼董事總經理兼行政總裁已出席該大會並獲選為大會主席，確保與股東之間有效溝通。

邱達文先生二零一三年九月三日辭任本公司執行董事、副董事總經理及授權代表。

林憶萍小姐於二零一三年九月二十三日辭任本公司公司秘書，郭兆文先生獲委任為本公司公司秘書及授權代表，自同日起生效。

審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為吳永鏗先生、葉成慶先生及蔡偉石先生。

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，並討論財務申報等事務，包括審閱截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核之中期財務報表。

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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司經查詢後，本公司全體董事確認於二零一三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。

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，二零一三年十一月二十五日

於本公佈日期，本公司之董事包括執行董事邱德根先生、邱達偉先生及邱美琪小姐；非執行董事邱裘錦蘭女士及邱達生先生；以及獨立非執行董事葉成慶先生、吳永鏗先生及蔡偉石先生。