

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
 截至二零一六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」)截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務業績連同有關比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表
 截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
收入	2	48,919,458	52,166,196
銷售成本		<u>(42,610,694)</u>	<u>(38,055,620)</u>
毛利		6,308,764	14,110,576
其他收入		1,323,400	1,235,054
其他盈利及虧損		(2,401,141)	(2,300,202)
可供出售投資之減值虧損		-	(19,188,314)
投資物業公平值之淨增加(減少)		6,102,706	(46,560,401)
行政費用		(24,230,395)	(15,705,095)
財務成本	3	(1,008,214)	(1,082,458)
攤佔聯營公司業績		441,171	548,831
攤佔合營企業業績		<u>2,913,822</u>	<u>924,822</u>
除稅前虧損	6	(10,549,887)	(68,017,187)
所得稅開支	4	<u>-</u>	<u>-</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損		(10,549,887)	(68,017,187)
其他全面支出：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<u>(84,949)</u>	<u>(1,390)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面支出總額		<u><u>(10,634,836)</u></u>	<u><u>(68,018,577)</u></u>
每股虧損	5	仙	仙
基本		<u>(1.76)</u>	<u>(11.50)</u>
攤薄		<u>(1.76)</u>	<u>(11.50)</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備		67,818,199	75,280,739
添置物業、機器及設備之按金		-	624,800
投資物業		122,499,779	74,084,976
於聯營公司權益		760,046	318,875
於合營企業權益		17,361,441	14,447,619
應收合營企業貸款		8,445,940	8,178,303
承兌票據應收賬款		15,250,000	-
繪畫		3,921,217	3,921,217
可供出售之投資		-	140,000,000
		<u>236,056,622</u>	<u>316,856,529</u>
流動資產			
持作買賣之投資		16,070,838	19,026,811
存貨		479,257	494,955
承兌票據應收賬款		6,000,000	-
貿易應收賬款	7	5,013,088	4,728,804
其他應收賬款、按金及預付費用		1,734,769	1,415,025
已抵押銀行存款		2,118,000	2,118,000
銀行結餘及現金		68,269,628	1,211,943
		<u>99,685,580</u>	<u>28,995,538</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款和應計費用	8	10,144,822	8,031,468
已收按金		270,796	354,313
應付聯營公司款項		442,381	105,381
應付關連公司款項		717,236	737,441
應付一名非控股股東		3,780,151	6,880,444
銀行貸款		17,165,542	17,745,838
銀行透支		-	1,488,572
融資租賃承擔		133,652	125,945
		<u>32,654,580</u>	<u>35,469,402</u>
流動資產(負債)淨額		<u>67,031,000</u>	<u>(6,473,864)</u>
資產總值減流動負債		<u>303,087,622</u>	<u>310,382,665</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
股本及儲備			
股本	9	310,764,913	308,795,513
儲備		<u>(27,084,677)</u>	<u>(20,323,027)</u>
		<u>283,680,236</u>	<u>288,472,486</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		2,053,401	2,053,401
融資租賃承擔		240,882	374,534
銀行貸款		<u>17,113,103</u>	<u>19,482,244</u>
		<u>19,407,386</u>	<u>21,910,179</u>
		<u>303,087,622</u>	<u>310,382,665</u>

附註

1. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的應用

經修訂香港財務報告準則的應用

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之下述新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 19 號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於本年度應用之經修訂香港財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度之綜合財務報表所載列之財務表現和財務狀況，以及/或披露，並無重大影響。

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ²
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ³
香港會計準則第 1 號之修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ¹
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號之修訂本	農業：生產性植物 ⁴
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業間 資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號之修訂本	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 ¹
香港財務報告準則第 11 號之修訂本	收購共同經營權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第 15 號之修訂本	香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約收益的 澄清 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期 之年度改進 ¹

¹ 二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於一個待定的日期或之後開始的年度期間生效

2. 分部資料

本集團根據香港財務報告準則第 8 號報告分部劃分如下：

- 於香港營運之酒店
- 於中華人民共和國營運之服務式物業出租，不包括香港(「中國」)
- 於香港之物業投資
- 於海外之物業投資 (於二零一六年三月三十一日止年度之新分部)
- 證券投資及買賣

分部收益及業積

以下為按營運及報告分部分析本集團之收入及業積。

	於香港	於中國	於香港	於海外	證券投資	總計
	營運之酒店	營運之服務式 物業出租	之物業投資	之物業投資	及買賣	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
二零一六年						
收入	<u>18,895,229</u>	<u>28,450,801</u>	<u>904,640</u>	<u>668,788</u>	<u>-</u>	<u>48,919,458</u>
分部溢利(虧損)	<u>2,737,348</u>	<u>2,688,158</u>	<u>9,497,458</u>	<u>535,088</u>	<u>(1,988,092)</u>	13,469,960
未分配盈利及虧損						643,891
未分配費用						(24,096,695)
未分配財務成本						(1,008,214)
攤佔聯營公司業績						441,171
除稅前虧損						(10,549,887)
所得稅開支						-
本年度虧損						<u>(10,549,887)</u>

	於香港	於中國	於香港	於海外	證券投資	總計
	營運之酒店	營運之服務式 物業出租	之物業投資	之物業投資	及買賣	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
二零一五年						
收入	<u>22,399,712</u>	<u>29,270,364</u>	<u>496,120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,166,196</u>
分部溢利(虧損)	<u>4,704,971</u>	<u>9,128,568</u>	<u>(45,813,543)</u>	<u>-</u>	<u>(1,324,942)</u>	(33,304,946)
未分配盈利及虧損						(23,504)
未分配費用						(14,966,796)
未分配財務成本						(1,082,458)
可供出售投資之減值虧損						(19,188,314)
攤佔聯營公司業績						548,831
除稅前虧損						(68,017,187)
所得稅開支						-
本年度虧損						<u>(68,017,187)</u>

地區市場資料

	來自外部客戶之收益		非流動資產(附註)	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元
香港	19,799,869	22,895,832	159,957,303	135,575,958
中國	28,450,801	29,270,364	34,846,485	41,280,571
海外	668,788	-	41,252,834	-
	<u>48,919,458</u>	<u>52,166,196</u>	<u>236,056,622</u>	<u>176,856,529</u>

附註: 非流動資產不包括可供出售投資

3. 財務成本

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
貸款及透支利息	982,354	1,053,988
融資租賃承擔利息	25,860	28,470
	<u>1,008,214</u>	<u>1,082,458</u>

4. 所得稅開支

香港利得稅以估計可徵稅溢利的 16.5% 計算。

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

根據中國有關企業所得稅之法例（「企業所得稅法」）及企業所得稅法之實施條例，於中國之附屬公司之稅率為 25%。於中國經營之附屬公司由於有累計稅務虧損抵銷可徵稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

海外稅項乃按有關司法管轄區之適用稅率計算。

5. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本年度虧損 10,549,887 港元（二零一五年：68,017,187 港元）及下列之股份數目計算：

	二零一六年	二零一五年
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>600,530,074</u>	<u>591,632,593</u>

計算本年度和過往年度每股攤薄虧損時，本公司假設全數購股權不獲行使，因行使會導致每股虧損減少。

6. 除稅前虧損

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
除稅前虧損已扣除下列各項目：		
核數師酬金		
- 核數服務	950,000	900,000
- 非核數服務	399,000	1,529,000
存貨成本確認為開支	3,803,720	5,190,291
物業、機器及設備折舊	7,587,814	7,853,288
租賃樓宇之營運租約租金	6,284,634	6,505,432
僱員成本		
董事酬金	5,354,555	1,680,235
其他僱員		
薪金及其他津貼	9,746,062	9,776,354
退休福利計劃供款	599,813	563,598
股份付款支出	997,416	-
	<u>16,697,846</u>	<u>12,020,187</u>
並已計入：		
利息收入(計入其他收入內)		
銀行存款	120,020	6,447
承兌票據應收賬款	203,788	-
	<u>323,808</u>	<u>6,447</u>
持作買賣之投資股息收入(計入其他收入內)	406,035	945,309
合營企業貸款之估算利息收入(計入其他收入內)	266,460	283,298
物業租金收入淨額	<u>24,293,856</u>	<u>23,506,742</u>

7. 貿易應收賬款

本集團給予旅行社代理及公司客戶平均不超過 30 天信貸期。

以下是於報告期末，根據發票日期（與提供服務日期相近）之貿易應收賬款（已扣除呆壞賬撥備）賬齡分析：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
0 - 30 日	579,459	2,492,981
31 - 60 日	3,984,347	2,099,172
超過 60 日	449,282	136,651
	<u>5,013,088</u>	<u>4,728,804</u>

應收貿易賬款超過 30 天乃已逾期，但並無減值。

8. 貿易及其他應付賬款和應計費用

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
貿易應付賬款	1,914,211	1,348,198
其他應付賬款和應計費用	3,916,466	5,262,844
預收賬款	4,314,145	1,420,426
	<u>10,144,822</u>	<u>8,031,468</u>

貿易應付賬款為1,914,211港元(二零一五年：1,348,198港元)已包括在貿易及其他應付賬款和應計費用中。以下為根據發票日期的貿易應付賬款賬齡分析：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
0 - 30 日	281,293	675,052
31 - 60 日	283,029	237,554
超過 60 日	1,349,889	435,592
	<u>1,914,211</u>	<u>1,348,198</u>

購買貨品之平均信貸期為 60 日。

9. 股本

	股數	港元
已發行及繳足股本：		
無票面值之普通股		
於二零一四年四月一日	591,410,675	308,099,513
行使購股權	3,000,000	696,000
於二零一五年三月三十一日	<u>594,410,675</u>	<u>308,795,513</u>
行使購股權	7,700,000	1,969,400
於二零一六年三月三十一日	<u>602,110,675</u>	<u>310,764,913</u>

10. 收購附屬公司以收購資產

於二零一五年八月，本集團收購擁有接近 100% Far East Beach Villa Limited（前稱 Silver Autumn Beach Villa Limited）股權的 Rise Vision Limited 全數權益，繼而購入於斐濟的酒店資產。完成交易後，Rise Vision Limited 成為本公司的全資附屬公司，購入的資產和附帶的負債不屬於根據香港財務報告準則第 3 號《商業併購》中商業併購的定義，故此，此等交易以購入資產處理。

此等交易所購入的資產和附帶的負債如下：

	港元
投資物業	40,502,434
存貨	60,633
貿易及其他應收賬款	317,920
銀行結餘及現金	47,110
貿易及其他應付賬款	<u>(178,097)</u>
購入淨資產公平值	<u>40,750,000</u>

以上列出的淨資產成為部分出售本集團可供出售投資的代價，乃 Warwick Holdings S.A. 已發行股本的 16.09%。交易作價乃經過公平及對等的議價達成，而此等交易於二零一五年八月完成。有關詳情已分別載列於本公司日期為二零一五年六月三十日的公告及二零一五年七月二十二日的通函。

有關總代價表列如下：

	港元
已收現金代價	78,000,000
承兌票據應收賬款	21,250,000
已購入Rise Vision Limited 淨資產	<u>40,750,000</u>
總代價	140,000,000
出售可供出售投資	<u>(140,000,000)</u>
	<u><u>-</u></u>
出售後產生的淨現金流入：	
已收現金代價	78,000,000
購入的銀行結餘及現金	<u>47,110</u>
	<u><u>78,047,110</u></u>

股息

董事會不建議派發本年度之股息(二零一五年：無)。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一六年九月二日舉行，股東週年大會之通告將於日內刊登並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會和於會上投票之權利，本公司將於二零一六年八月三十一日至二零一六年九月二日(包括首尾兩日) 暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零一六年八月三十日下午四時三十分送交本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

業務回顧及展望

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，本集團錄得整體收入約4,900萬港元(二零一五年：5,200萬港元)，及毛利約630萬港元(二零一五年：1,400萬港元)，與上年度比較分別減少約6%及55%。本公司擁有人應佔虧損約1,050萬港元(二零一五年：6,800萬港元)。

回顧年內，長洲華威酒店營業額下降至約1,890萬港元(二零一五年：2,240萬港元)，為集團貢獻約270萬港元溢利(二零一五年：470萬港元)。客房部及餐飲部錄得收入分別下跌約17%和13%。長洲華威酒店的整體表現嚴重地受到內地遊客數量減少所影響。

中國北京服務式物業收入下跌至約2,850萬港元(二零一五年：2,930萬港元)，帶來約270萬港元溢利貢獻(二零一五年：910萬港元)。於北京的服務式物業出租溢利下跌的主要原因為於回顧年內服務式物業和附帶設施的維修及保養費用增加所致。

證券投資及買賣方面，本集團錄得虧損約200萬港元(二零一五年：130萬港元)，其中包括持作買賣之投資約240萬港元(二零一五年：230萬港元)的減值。

本集團錄得約610萬港元投資物業公平值增加(二零一五年：減少約4,660萬港元)。

行政費用包括於授予購股權時產生的股份付款支出約390萬港元(二零一五年：無)，及由於出售可供出售投資所產生的專業費用約350萬港元。

本公司於本年度以1億4千萬港元作為代價，出售整項可供出售投資，其中包括(一)現金7,800萬港元；(二)發行共值2,125萬港元承兌票據；及(三)轉讓買家貸款之利益及Rise Vision Limited全部已發行股本。Rise Vision Limited擁有Far East Beach Villa Limited 繼而擁有於斐濟的酒店物業，該物業被視作投資物業。有關詳情已載列於本公司日期分別為二零一五年六月三十日的公告及二零一五年七月二十二日的通函。

出售可供出售投資後，本集團有較大彈性調動資源，以尋找具有投資潛力的商業機會，長遠可擴闊本集團的收入基礎。

來年，香港酒店業市場環境繼續充滿挑戰。港元的相對強勢和其他國家與香港在旅遊業的競爭日益加劇，使遊客對來港購物及旅遊的吸引力下降。本集團會不斷緊密地留意市場變化，並主動回應。再者，本集團將繼續強化市場推廣，以拓展客戶基礎及提高服務質素以迎合客戶需求。

僱員

於二零一六年三月三十一日，本集團員工約70人(二零一五年：70)。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，以作鼓勵及獎賞。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金共 68,269,628 港元 (二零一五年：1,211,943 港元) 及已抵押銀行存款 2,118,000 港元 (二零一五年：2,118,000 港元)。

於二零一六年三月三十一日，本集團之銀行貸款餘額及已運用透支額為 34,278,645 港元 (二零一五年：38,716,654 港元) 及未運用透支額約 6,000,000 港元 (二零一五年：4,511,000 港元)。

於二零一六年三月三十一日，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。

於二零一六年三月三十一日，股東資金總額約 284,000,000 港元 (二零一五年：約 288,000,000 港元)。故此，本集團於二零一六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 12% (二零一五年：13%)。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，本公司已給予銀行共值 18,000,000 港元(二零一五年：18,000,000 港元)之財務擔保，作為授予其附屬公司銀行信貸額之擔保，而若干附屬公司已動用了其中 14,793,600 港元(二零一五年：15,436,800 港元) 之信貸額。

資本承擔

於二零一六年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一五年：551,800 港元)。

附屬公司之重大收購

於二零一五年八月十四日，本集團收購 Rise Vision Limited 全部已發行股本，作價 40,750,000 港元，作為出售可供出售投資之部分代價。Rise Vision Limited 擁有 Far East Beach Villa Limited，繼而持有於斐濟之酒店物業，物業已分類為投資物業。交易詳情已分別載於本公司日期為二零一五年六月三十日及二零一五年七月二十二日之公告及通函內。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年三月三十一日止年度內，本公司及其附屬公司概無購入、出售或贖回任何於聯交所上市之本公司證券。

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，其條款並不較聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之標準要求寬鬆。經本公司向董事詢問後，董事確認，於截至二零一六年三月三十一日止年度，彼等已全面遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

企業管治

於截至二零一六年三月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄 14 所載企業管治常規守則（「守則」），惟下列除外：

(甲) 守則條文 A.4.1 規定非執行董事應有指定任期但可膺選連任。

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，根據本公司之組織章程細則第 78 及第 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分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 規定董事會主席應出席股東週年大會。

自二零一五年三月十七日本集團並無董事會主席。然而，於二零一五年八月三十一日舉行之股東週年大會，本公司其中一位出席的董事獲選為大會主席，以確保與股東之間有效溝通。

審核委員會

審核委員會主要負責與本公司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，其中包括審閱綜合財務報表。於本公佈日，審核委員會由三位獨立非執行董事組成，即吳永鏗先生（審核委員會主席）、葉成慶先生及蔡偉石先生。

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之年度業績，已由審核委員會審閱並向董事會作出推薦建議，以待其批准。

經審核全年業績之初步公佈

二零一六年全年業績初步公佈所載有關截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟源自該等財務報表。根據香港公司條例第436條須予披露之有關該等法定財務報表進一步資料如下：

本公司已按香港公司條例第662(3)條和附表6第3部向公司註冊處處長遞交截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。

本公司獨立核數師已報告本公司及其附屬公司截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表。獨立核數師報告並無保留意見；並無在無保留意見的情況下，附加說明段落，提出強調事項；及並無根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條載有陳述。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

本初步公佈所載截至二零一六年三月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為本年度本集團經審核綜合財務報表所載金額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公佈明示保證。

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，二零一六年六月二十八日

於本公佈日期，本公司之執行董事包括邱達偉先生、邱美琪小姐、邱華俊先生及邱詠雅小姐；非執行董事邱裘錦蘭女士及邱達生先生；獨立非執行董事葉成慶先生、吳永鏗先生及蔡偉石先生。