

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。



FAR EAST HOTELS AND ENTERTAINMENT LIMITED

遠東酒店實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00037)

公佈

截至二零一八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(「董事」)會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
收入	2	52,580,269	46,676,591
銷售成本		<u>(42,377,627)</u>	<u>(38,322,003)</u>
毛利		10,202,642	8,354,588
其他收入		1,020,502	1,104,204
其他盈利或虧損	3	12,039,618	3,356,686
投資物業公平值之淨增加		7,388,750	1,200,510
行政費用		(20,276,715)	(16,391,223)
財務成本	4	(804,299)	(957,838)
攤佔聯營公司業績		488,255	461,594
攤佔合營企業業績		—	<u>(1,903,678)</u>
除稅前溢利(虧損)	5	10,058,753	(4,775,157)
所得稅開支	6	<u>(2,622,855)</u>	—
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)		7,435,898	(4,775,157)
其他全面收入(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>3,420,614</u>	<u>(1,145,448)</u>
本公司擁有人應佔本年度全面收入(支出)			
總額		<u><u>10,856,512</u></u>	<u><u>(5,920,605)</u></u>
		仙	仙
每股盈利(虧損)	7		
基本		<u>1.22</u>	<u>(0.79)</u>
攤薄		<u>1.22</u>	<u>(0.79)</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
非流動資產			
物業、機器及設備		65,032,278	61,849,304
投資物業		180,282,614	171,699,285
於聯營公司權益		459,895	1,221,640
承兌票據應收賬款		3,250,000	9,250,000
繪畫		3,921,217	3,921,217
可供出售之投資		—	—
		<u>252,946,004</u>	<u>247,941,446</u>
流動資產			
持作買賣之投資		47,212,282	39,441,106
存貨		449,742	454,405
承兌票據應收賬款		12,000,000	12,000,000
貿易應收賬款	8	10,333,621	4,353,534
其他應收賬款、按金及預付費用		1,233,014	1,720,799
已抵押銀行存款		2,118,000	2,118,000
於一間證券經紀公司持有的存款		2,766,263	—
銀行結餘及現金		11,113,032	18,548,469
		<u>87,225,954</u>	<u>78,636,313</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款和應計費用	9	10,250,120	9,411,059
已收按金		206,396	357,084
應付聯營公司款項		287,381	752,381
應付關連公司款項		695,076	713,031
應付一名非控股股東款項		—	1,182,699
銀行貸款		17,145,934	17,231,614
融資租賃承擔		326,257	361,501
應付稅項		1,417,676	—
		<u>30,328,840</u>	<u>30,009,369</u>
流動資產淨額		<u>56,897,114</u>	<u>48,626,944</u>
資產總值減流動負債		<u>309,843,118</u>	<u>296,568,390</u>

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
股本及儲備			
股本	10	312,144,213	312,144,213
儲備		<u>(18,315,414)</u>	<u>(33,005,282)</u>
		293,828,799	279,138,931
非流動負債			
遞延稅項		1,205,179	—
長期服務金撥備		2,053,401	2,053,401
融資租賃承擔		374,737	700,994
銀行貸款		<u>12,381,002</u>	<u>14,675,064</u>
		16,014,319	17,429,459
		309,843,118	296,568,390

附註

1. 新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本的應用

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

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7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進的一部分

除下文所述者外，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。

香港會計準則第7號之修訂本要求實體提供有關披露，使財務報表使用者能夠評估因融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)。除額外披露外，應用該等修訂不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋

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及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅待遇之不確定性 ²
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂本	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用 香港財務報告準則第9號「金融工具」 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有補償之提早還款特性 ²
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之間出售或注入資產 ⁴
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修改、縮減或結算 ²
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第28號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之 年度改進的一部分 ¹
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之 年度改進 ²

- 1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零二一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. 收益及分部資料

具體而言，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(不包括香港(「中國內地」))營運之服務式物業出租
- 於香港之物業投資
- 於海外之物業投資
- 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。

	於香港營運 之酒店 港元	於中國內地 之服務式 物業出租 港元	於香港之 物業投資 港元	於海外之 物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元	總計 港元
二零一八年						
收入	<u>21,375,106</u>	<u>28,946,952</u>	<u>654,094</u>	<u>1,604,117</u>	<u>—</u>	<u>52,580,269</u>
分部溢利(虧損)	<u>2,824,495</u>	<u>8,411,891</u>	<u>10,990,150</u>	<u>(4,635,145)</u>	<u>12,834,970</u>	30,426,361
未分配盈利及虧損						225,150
未分配費用						(20,276,714)
未分配財務成本						(804,299)
攤佔聯營公司業績						<u>488,255</u>
除稅前溢利						10,058,753
所得稅開支						<u>(2,622,855)</u>
本年度溢利						<u><u>7,435,898</u></u>

	於香港營運 之酒店 港元	於中國內地 之服務式 物業出租 港元	於香港之 物業投資 港元	於海外之 物業投資 港元	證券投資 及買賣 港元	總計 港元
二零一七年						
收入	<u>17,832,804</u>	<u>26,111,019</u>	<u>760,276</u>	<u>1,972,492</u>	<u>—</u>	<u>46,676,591</u>
分部溢利	<u>481,697</u>	<u>6,495,904</u>	<u>453,770</u>	<u>215,363</u>	<u>4,026,342</u>	11,673,076
未分配盈利及虧損						439,234
未分配費用						(16,391,223)
未分配財務成本						(957,838)
攤佔聯營公司業績						<u>461,594</u>
除稅前虧損						(4,775,157)
所得稅開支						<u>—</u>
本年度虧損						<u>(4,775,157)</u>

地區市場資料

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元
香港	22,029,200	18,593,080	184,659,041	179,038,194
中國內地	28,946,952	26,111,019	32,699,351	29,119,912
海外	1,604,117	1,972,492	35,587,612	39,783,340
	<u>52,580,269</u>	<u>46,676,591</u>	<u>252,946,004</u>	<u>247,941,446</u>

3. 其他盈利或虧損

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
持作買賣之投資的公平值增加	12,039,618	3,305,372
出售物業、機器及設備之盈利	<u>—</u>	<u>51,314</u>
	<u>12,039,618</u>	<u>3,356,686</u>

4. 財務成本

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貸款及透支利息	771,042	911,897
融資租賃承擔利息	33,257	45,941
	<u>804,299</u>	<u>957,838</u>

5. 除稅前溢利(虧損)

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項目：		
核數師酬金		
— 核數服務	1,075,000	975,000
— 非核數服務	49,000	1,249,000
確認為開支之存貨成本	5,047,378	4,312,305
物業、機器及設備折舊	8,505,152	7,475,176
租賃物業之營運租約租金	6,492,579	6,082,737
僱員成本：		
董事酬金	6,052,393	2,108,861
其他僱員：		
— 薪金及其他津貼	11,543,841	10,381,672
— 退休福利計劃供款	651,777	588,477
	<u>18,248,011</u>	<u>13,079,010</u>
並已計入：		
利息收入(計入其他收入內)		
— 銀行存款	10,412	82,557
— 承兌票據應收賬款	209,427	300,677
	<u>219,839</u>	<u>383,234</u>
持作買賣之投資股息收入(計入其他收入內)	794,502	421,378
合營企業貸款之估算利息收入(計入其他收入內)	—	159,804
物業租金收入淨額	<u>24,151,783</u>	<u>23,198,006</u>

6. 所得稅開支

由於本集團個別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。

根據中華人民共和國有關企業所得稅之法律（「企業所得稅法」）及企業所得稅法之實施條例，於中國內地之附屬公司於該兩個年度之稅率為25%。

斐濟企業所得稅根據所得稅法按20%的稅率計算。

7. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據本年度溢利7,435,898港元（二零一七年：年內虧損4,775,157港元）及下列之股份數目計算：

	二零一八年	二零一七年
就計算每股基本及攤薄盈利（虧損）而言之普通股加權平均數	<u>607,710,675</u>	<u>603,230,675</u>

截至二零一八年三月三十一日止年度，計算年內每股攤薄盈利時，本公司假設購股權不獲行使，因該等購股權的行使價高於年內股份的平均市價。

截至二零一七年三月三十一日止年度，計算年內每股攤薄虧損時，本公司假設購股權不獲行使，因行使會導致每股虧損減少。

8. 貿易應收賬款

應收貿易賬款主要包括物業租務及酒店業務之應收款項。租金於賬單發出時應即時支付，不給予此等客戶賒賬。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：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
0-30日	9,029,384	2,379,990
31-60日	123,631	29,487
超過60日	1,180,606	1,944,057
	<u>10,333,621</u>	<u>4,353,534</u>

應收貿易賬款超過30天乃已逾期，但並無減值。

呆賬撥備變動

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
年初結餘	234,449	249,783
匯兌調整	25,309	(15,334)
撤銷為不可收回的款項	(259,758)	—
年末結餘	<u>—</u>	<u>234,449</u>

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團考慮債務人自首次獲授信貸當日至報告日期信貸質素之任何變化。由於重要客戶基礎廣大，信貸風險並無出現集中的情況。因此，董事相信毋需作出呆壞賬撥備以外之額外信貸撥備。此外，本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

於二零一七年三月三十一日，呆賬撥備內已計入總結餘為234,449港元之個別減值貿易應收賬款，該等貿易應收賬款處於嚴重財務困難，因此，本公司董事認為該等貿易應收賬款無法收回。

應收關連人士貿易賬款

本集團的貿易應收賬款內已計入應收本集團關連公司款項1,416,613港元(二零一七年：2,251,006港元)。該等未清款項無抵押，其中1,015,818港元(二零一七年：1,938,009港元)於報告期末已逾期但未減值。期內並無就應收關連公司未清款項之相關呆賬確認任何減值。關連公司由本公司一名董事控制。

9. 貿易及其他應付賬款和應計費用

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貿易應付賬款	913,774	794,502
其他應付賬款和應計費用	4,510,742	4,257,556
預收賬款	4,825,604	4,359,001
	<u>10,250,120</u>	<u>9,411,059</u>

貿易應付賬款913,774港元(二零一七年：794,502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：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
0-30日	339,616	276,317
31-60日	343,944	186,473
超過60日	230,214	331,712
	<u>913,774</u>	<u>794,502</u>

購買貨品之平均信貸期為60日。

10. 股本

	股數	港元
已發行及繳足股本：		
無票面值之普通股		
於二零一六年四月一日	602,110,675	310,764,913
行使購股權	5,600,000	1,379,300
	<u>607,710,675</u>	<u>312,144,213</u>
於二零一七年及二零一八年三月三十一日		

股息

董事會不建議派發截至二零一八年三月三十一日止年度之股息(二零一七年：無)。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東」及「股東週年大會」)將於二零一八年九月十日舉行，股東週年大會之通告將適時刊登並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席應屆股東週年大會和於會上投票之權利，本公司將於二零一八年九月五日至二零一八年九月十日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行本公司股份(「股份」)過戶。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，非登記股東必須將所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零一八年九月四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

截至二零一八年三月三十一日止財政年度，本集團錄得總收入約5,260萬港元(二零一七年：4,670萬港元)，及毛利約1,020萬港元(二零一七年：840萬港元)，與上年度比較分別增加約12.6%總收入及增加約21.4%毛利。本公司擁有人應佔年內溢利約為740萬港元(二零一七年：虧損480萬港元)。

回顧年內，長洲華威酒店總收入為約2,140萬港元(二零一七年：1,780萬港元)，貢獻約280萬港元溢利(二零一七年：50萬港元)。客房部及餐飲部錄得收入分別增長約22.7%和16.2%。長洲華威酒店繼續增撥資源用於透過線上銷售及推廣拓闊其客戶基礎。

回顧年內，本集團中國北京服務式物業總收入錄得總收益約2,890萬港元(二零一七年：2,610萬港元)，帶來約840萬港元溢利貢獻(二零一七年：650萬港元)。

證券投資及買賣方面，本集團錄得溢利約1,280萬港元(二零一七年：約400萬港元)，其中包括持作買賣之投資的公平值增加約1,200萬港元(二零一七年：330萬港元)。

本集團錄得約740萬港元投資物業公平值淨增加(二零一七年：約120萬港元)。

本集團將繼續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。

僱員

於二零一八年三月三十一日，本集團有員工約70人(二零一七年：70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，以作鼓勵及獎賞。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，本集團持有銀行結存及現金共11,113,032港元(二零一七年：18,548,469港元)及已抵押銀行存款2,118,000港元(二零一七年：2,118,000港元)。

於二零一八年三月三十一日，本集團之未償還銀行貸款及已運用透支額為29,526,936港元(二零一七年：31,906,678港元)及未運用透支額6,000,000港元(二零一七年：6,000,000港元)。所有銀行貸款均以港元計值。

於二零一八年三月三十一日，本集團並無任何外匯合約、利息或貨幣掉期合約或其他金融衍生工具。

於二零一八年三月三十一日，股東資金總額約為293,800,000港元(二零一七年：279,100,000港元)。故此，本集團於二零一八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)約為10.0%(二零一七年：11.4%)。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，本公司已給予銀行共值15,000,000港元(二零一七年：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14,645,664港元(二零一七年：14,793,600港元)之信貸額。

資本承擔

於二零一八年三月三十一日，本集團有資本承擔約449,000港元(二零一七年：87,500港元)。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年三月三十一日止年度，本公司並無贖回其任何於聯交所上市及買賣的股份，本公司及其任何附屬公司亦無購買或出售任何有關股份。

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。經本公司向各位董事作出特定詢問後，董事確認，於截至二零一八年三月三十一日止年度，彼等已全面遵守標準守則所載規定之標準及本公司有關董事進行證券交易的操守準則。

企業管治

於截至二零一八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.2.1規定主席與行政總裁的職責須分開且不得由同一人履行。

主席的職責為與董事會協力構想及制定本集團的策略及政策。

行政總裁的職責為負責本集團的策略性舉措、投資者關係、企業及投資者傳訊、合併或收購以及融資。

自二零一五年三月十七日以來，董事會主席（「主席」）職位一直懸空。執行董事邱達偉先生現擔當主席及董事總經理以及行政總裁的職責及責任。董事會認為，現時將主席、董事總經理及行政總裁的職責賦予同一人的架構不會損害本公司董事會與管理層之間的權力及職權平衡。

(乙)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。

審核委員會

董事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。

本集團截至二零一八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

二零一八年全年業績初步公佈所載有關截至二零一八年及二零一七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二零一七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二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

本公司獨立核數師已報告本公司及其附屬公司截至二零一八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二零一八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

執行董事、董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零一八年六月二十八日

於本公佈日期，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。