

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  
 截至二零一二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」)截至二零一二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

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
收入		39,017,204	30,955,911
銷售成本		<u>(33,643,880)</u>	<u>(32,327,871)</u>
總溢利(虧損)		5,373,324	(1,371,960)
其他收入		1,335,428	628,259
其他盈利及虧損		(524,238)	1,186,373
投資物業之公平值增加		20,720,780	20,885,416
行政費用		(15,413,972)	(15,882,972)
財務成本	3	(1,053,400)	(1,440,157)
攤佔聯營公司業績		448,172	609,767
攤佔共同控制實體業績		<u>2,540,240</u>	<u>1,265,150</u>
除稅前溢利		13,426,334	5,879,876
稅項	4	<u>(3,419,754)</u>	<u>(499,194)</u>
本年度可歸屬於本公司擁有人之溢利		10,006,580	5,380,682
本年度其他全面收益			
換算海外業務之匯兌差額		499,117	645,283
本年度可歸屬於本公司擁有人之全面收益總額		<u><u>10,505,697</u></u>	<u><u>6,025,965</u></u>
每股盈利	5	仙	仙
基本		<u>2.05</u>	<u>1.10</u>
攤薄		<u>2.05</u>	<u>1.10</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		86,892,238	90,897,768
投資物業		87,199,900	66,479,120
於聯營公司權益		122,913	1,174,741
於共同控制實體權益		5,193,998	1,830,336
應收共同控制實體貸款		8,177,288	8,706,948
可供出售之投資		159,188,314	159,188,314
繪畫		3,921,217	4,220,000
		<u>350,695,868</u>	<u>332,497,227</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣之投資		23,514,495	16,849,965
存貨		583,897	503,829
貿易應收賬款	7	595,448	117,237
其他應收賬款、按金及預付費用		1,288,022	2,386,624
應收聯營公司款項		-	813,562
已抵押銀行存款		2,118,000	2,118,000
銀行結餘及現金		6,884,367	8,865,596
		<u>34,984,229</u>	<u>31,654,813</u>
持作出售之投資物業		-	20,500,000
		<u>34,984,229</u>	<u>52,154,813</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	8	7,113,532	8,030,609
預收費用		1,338,764	4,252,190
已收租賃按金		2,361,278	2,722,110
應付聯營公司款項		61,381	823,381
應付有關連公司款項		673,985	592,156
應付一非控權股東		4,009,376	3,977,205
銀行貸款－於一年以內到期		4,408,000	12,075,795
		<u>19,966,316</u>	<u>32,473,446</u>
已收持作出售之投資物業之按金		-	800,000
		<u>19,966,316</u>	<u>33,273,446</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>15,017,913</u>	<u>18,881,367</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>365,713,781</u>	<u>351,378,594</u>

**綜合財務狀況表(續)**

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
<b>股本及儲備</b>			
股本	9	48,884,268	48,884,268
儲備		<u>264,548,862</u>	<u>253,411,365</u>
		<u>313,433,130</u>	<u>302,295,633</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項		12,116,702	8,696,948
長期服務金準備		1,990,949	2,055,013
銀行貸款－於一年以後到期		<u>38,173,000</u>	<u>38,331,000</u>
		<u>52,280,651</u>	<u>49,082,961</u>
		<u>365,713,781</u>	<u>351,378,594</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香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂本	於二零一零年頒佈的香港財務報告準則改進
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號之修訂本	關連方披露 最低資金需要的預付款
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具償還金融負債

本年度，應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團目前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

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：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年期間的年度改善 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－轉讓金融資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	其他全面收入項目呈列 <sup>5</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項－收回相關資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	地表採礦生產階段剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>6</sup> 二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

## 香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定列述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後報告期末按公平值計量。此外，在香港財務報告準則第9號項下，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益中呈列權益性投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，惟只有股息收入通常於損益表中確認。
- 香港財務報告準則第9號對金融負債之分類及計量構成之最大影響乃與金融負債(指定為透過損益以公平值列賬)因其信貸風險變動而產生之公平值變動之會計處理有關。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一五年四月一日開始之年度期間之本集團財務報表中採納，並可能會對本集團可供出售之投資的計量及分類造成影響，而該投資將按公平值計量。然而，於完成詳細檢討前，就該影響作合理估算並不可行。

## 新訂及經修訂之綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露準則

一系列有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之五項準則已於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表之部份及香港(詮釋常務委員會) — 詮釋第12號「綜合入賬 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三個部份：(a) 對投資對象之權力；(b) 其參與投資對象之營運而獲得之各樣回報之風險或權利；及(c) 對投資對象行使其權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已加入廣泛指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業權益」及香港（詮釋常務委員會）－詮釋第13號「共同控制公司－合資方之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號處理由兩方或以上共同控制之共同安排之分類方法。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同經營及合營企業，視乎各方於安排下之權利及責任而定。而根據香港會計準則第31號，共同安排則分為三種：共同控制公司、共同控制資產及共同控制業務。

另外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須使用權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制公司則可使用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合入賬之結構性實體中擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。

該五項準則於二零一三年四月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟全部五項準則須同時提早應用。

董事預期，該五項準則將於二零一三年四月一日開始之年度期間之本集團綜合財務報表中採納。然而，應用該五項準則可能不會對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。

### **香港財務報告準則第13號公平值計量**

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第13號將於本集團於二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納。然而，應用該準則可能不會對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響，但可能導致綜合財務報表須作出更廣泛之披露。

### **香港會計準則第12號的修訂本遞延稅項－收回相關資產**

香港會計準則第12號之修訂本為香港會計準則第12號之一般原則提供例外情況，訂明遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回資產之賬面值之方式所帶來之稅務後果。具體而言，根據此修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」利用公平值模式計量之投資物業被假定透過銷售收回，除非此假定在若干情況下被駁回。

香港會計準則第 12 號之修訂本於二零一二年一月一日或其後開始之會計期間生效。董事預計，於日後會計期間應用香港會計準則第 12 號之修訂本，可能導致就本集團投資物業之確認遞延稅項負債金額作出調整。假設該修訂已於截至二零一二年三月三十一日止年度採納而該假定未被推翻，本集團於截至二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止各年度之遞延稅項負債，數額分別為 8,991,481 港元、8,699,946 港元及 12,108,900 港元將會抵銷。再者，假若由於共同控制實體之投資物業重估增值而引致遞延稅項抵銷，於截至二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止各年度，本集團於共同控制實體攤佔之權益將因而增加，其增值分別為無、305,216 港元及 866,216 港元。因此，截至二零一二年三月三十一日止年度之溢利將增加 3,969,954 港元，而截至二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止各年度之保留溢利將分別為 8,991,481 港元、9,005,162 港元及 12,975,116 港元。

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：

- 於香港營運之酒店
- 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」)
- 於香港之物業投資
- 證券投資及買賣

以下為按營運及報告分部分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
<b>二零一二年</b>					
收入	<u>21,279,888</u>	<u>17,737,316</u>	-	-	<u>39,017,204</u>
分部溢利(虧損)	<u>4,606,310</u>	<u>1,681,358</u>	<u>23,379,514</u>	<u>(471,721)</u>	29,195,461
未分配盈利及虧損					250,073
未分配費用					(15,413,972)
未分配財務成本					(1,053,400)
攤佔聯營公司業績					<u>448,172</u>
除稅前溢利					13,426,334
稅項					<u>(3,419,754)</u>
本年度溢利					<u>10,006,580</u>

**二零一一年**

收入	<u>17,064,613</u>	<u>13,891,298</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>

**地區市場資料**

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
香港	21,279,888	17,064,613	147,312,180	125,652,080
中國	<u>17,737,316</u>	<u>13,891,298</u>	<u>44,195,374</u>	<u>47,656,833</u>
	<u>39,017,204</u>	<u>30,955,911</u>	<u>191,507,554</u>	<u>173,308,913</u>

### 3. 財務成本

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	424,903	784,951
毋須於五年內全數償還	628,497	655,206
	<u>1,053,400</u>	<u>1,440,157</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稅務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。

### 5. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本年度溢利 10,006,580 港元(2011: 5,380,682 港元)及以下列之股份數目計算。

	二零一二年	二零一一年
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
	<u>488,842,675</u>	<u>488,844,032</u>

由於購股權行使價均高於本年度截至二零一二年三月三十一日止之市場平均價，故未行使之購股權並無攤薄影響。

## 6. 除稅前溢利

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
除稅前溢利已扣除下列各項目：		
物業、機器及設備折舊	8,684,016	8,482,321
核數師酬金	913,366	978,953
董事酬金及其他僱員成本		
薪金、花紅及津貼	12,165,741	11,766,922
退休福利成本	866,444	884,809
股份付款支出	631,800	-
	13,663,985	12,651,731
租賃樓宇之營運租約租金	6,115,259	5,920,259
攤佔聯營公司稅項(包括在攤佔聯營公司業績)	81,221	121,545
攤佔共同控制實體稅項 (包括在攤佔共同控制實體業績)	561,000	305,216
存貨成本確認為開支	4,198,650	3,894,564
並已計入：		
物業租金收入淨額	9,156,000	3,625,181
持作買賣之投資股息收入	1,027,935	349,404
共同控制實體貸款之估算利息收入	293,484	274,356
銀行利息收入	13,925	4,458
其他利息收入	84	41

## 7. 貿易應收賬款

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(已扣除呆壞賬撥備)賬齡分析：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
0 - 30 日	448,969	87,512
31 - 60 日	102,849	8,408
超過 60 日	43,630	21,317
	<u>595,448</u>	<u>117,237</u>

## 8. 貿易及其他應付賬款

包括在貿易及其他應付賬款中之貿易應付賬款為1,603,462港元（2011：1,739,981港元）。以下為根據發票日期的貿易應付賬款賬齡分析：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
0 - 30 日	609,506	304,990
31 - 60 日	410,836	278,901
超過 60 日	583,120	1,156,090
	<u>1,603,462</u>	<u>1,739,981</u>

## 9. 股本

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
法定股本：		
750,000,000 股普通股、每股0.1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0.1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

本集團整體營業額與上年度同期比較增加26%。其中，長洲華威酒店營業額與上年度同期比較增加25%，其分部溢利約460萬港元；而北京華威(包括出租公寓酒店及寫字樓物業)營業額與上年度同期比較增加28%，其分部溢利約170萬港元。

長洲華威酒店來年繼續注重來自中國內地之遊客。北京華威因應北京寫字樓物業租賃市場需求上升，其銷售及市場團隊繼續努力加強寫字樓物業租賃之業務。

再者，於報告期終日，投資物業公平值增加約20,721,000港元。

在證券投資及買賣方面，本集團錄得虧損約470,000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來源。

## 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。

## 財務活動

於二零一二年三月三十一日，本集團之銀行貸款餘額為 42,581,000 港元(2011：50,406,795 港元)及未運用透支額 6,000,000 港元(2011：4,000,000 港元)。

於二零一二年三月三十一日，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。

於二零一二年三月三十一日，股東資金總額約 313,000,000 港元(2011：約 302,000,000 港元)。故此，本集團於二零一二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 14%(2011:17%)。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二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」）所載的規定標準寬鬆。董事確認，於截至二零一二年三月三十一日止年度內，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

於截至二零一二年三月三十一日止年度內，除關於董事之服務任期及輪值告退偏離了常規守則 A.4.1 條文外，本公司一直遵守該守則之規定。

所有現任的非執行董事沒有固定任期，此點偏離了守則 A.4.1 條文之規定。然而，根據本公司之組織章程細則第 78 及第 79 項，所有董事均需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。

## 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，其中包括審閱綜合財務報表。

本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告及截至二零一二年三月三十一日止年度之年報，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。

## 薪酬委員會

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。

## 提名委員會

董事會已於二零一二年三月二日成立提名委員會。提名委員會之職權範圍與守則有關部分所載之條文一致。

提名委員會之主要職責為制定有關董事會成員之事宜，並就此向董事會提供建議。

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，二零一二年六月二十五日

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、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、邱達成先生；獨立非執行董事葉成慶先生、吳永鏗先生、蔡偉石先生。