

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」)截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財政業績如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港元	二零一一年 (未經審核) (重列) 港元
收益		17,038,298	19,113,645
銷售成本		<u>(14,819,503)</u>	<u>(15,144,208)</u>
總溢利		2,218,795	3,969,437
其他盈利及虧損	5	(306,967)	(5,942,290)
行政費用		(7,182,984)	(8,156,441)
財務成本	6	(476,364)	(545,684)
攤佔聯營公司業績		174,946	251,581
攤佔共同控制實體業績		<u>(3,780)</u>	<u>-</u>
除稅前虧損		(5,576,354)	(10,423,397)
稅項	7	<u>-</u>	<u>-</u>
本期間可歸屬於本公司擁有人 之虧損		(5,576,354)	(10,423,397)

簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一二年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一二年	二零一一年
		(未經審核)	(未經審核)
			(重列)
	附註	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>(131,926)</u>	<u>421,418</u>
本期間可歸屬於本公司擁有人 之全面開支總額		<u>(5,708,280)</u>	<u>(10,001,979)</u>
		港仙	港仙
每股虧損 - 基本	8	<u>(1.14)</u>	<u>(2.13)</u>
每股虧損 - 攤薄		<u>(1.14)</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

		二零一二年 九月三十日 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 (經審核) (重列)
	附註	港元	港元
非流動資產			
物業、機器及設備		86,014,798	86,892,238
投資物業		87,199,900	87,199,900
於聯營公司權益		297,859	122,913
於共同控制實體權益		6,056,434	6,060,214
應收共同控制實體貸款	9	8,178,565	8,177,288
可供出售之投資		159,188,314	159,188,314
繪畫		3,921,217	3,921,217
		<u>350,857,087</u>	<u>351,562,084</u>
流動資產			
持作買賣之投資		22,090,419	23,514,495
存貨		575,206	583,897
貿易及其他應收賬款	10	798,866	595,448
按金及預付費用		1,456,419	1,288,022
已抵押銀行存款		2,118,000	2,118,000
銀行結餘及現金		4,811,593	6,884,367
		<u>31,850,503</u>	<u>34,984,229</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	11	9,248,320	7,113,532
預收費用		1,614,578	1,338,764
已收租賃按金		824,783	2,361,278
應付董事款項		221,041	-
應付聯營公司款項		176,381	61,381
應付有關連公司款項		749,720	673,985
應付一非控權股東款項		6,541,942	4,009,376
銀行貸款－於一年以內到期	12	3,908,000	4,408,000
		<u>23,284,765</u>	<u>19,966,316</u>
流動資產淨額		<u>8,565,738</u>	<u>15,017,913</u>
		<u>359,422,825</u>	<u>366,579,997</u>

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零一二年九月三十日

		二零一二年 九月三十日 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 (經審核) (重列)
	附註	港元	港元
股本及儲備			
股本	13	48,884,268	48,884,268
儲備		272,258,354	277,523,978
		321,142,622	326,408,246
非流動負債			
遞延稅項		7,802	7,802
長期服務金準備		2,053,401	1,990,949
銀行貸款－於一年以後到期	12	36,219,000	38,173,000
		38,280,203	40,171,751
		359,422,825	366,579,997

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，並應與二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，由於應用由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，香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項 - 收回相關資產」除外。

本集團已應用香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項 - 收回相關資產」。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，除非此假定被駁回。因此，就計量遞延稅項而言，本集團利用公平值模式計量之投資物業已被假定透過銷售收回。應用該修訂本導致本集團分別於二零一一年四月一日及二零一二年三月三十一日之遞延稅項負債減少8,699,946港元及12,108,900港元，此外，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，本集團於共同控制實體攤佔之權益則分別增加305,216港元及866,216港元，而保留溢利亦相應調整。去年會計期間之若干比較數字已予重列以符合本期間之呈報方式。

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，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，引入對金融資產的分類及計量的新規定，香港財務報告準則第9號（於二零一零年十一月經修訂）加入對金融負債及終止確認的規定。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，於未完成詳細檢討前，並不可能作出合理估算。

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					<u>174,946</u>
除稅前虧損					<u>(5,576,354)</u>
稅項					-
本期間虧損					<u><u>(5,576,354)</u></u>

截至二零一一年九月三十日止六個月(未經審核)

收益	<u>10,590,584</u>	<u>8,523,061</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,113,645</u>
分部溢利 (虧損)	<u>2,269,052</u>	<u>1,740,988</u>	<u>(166,229)</u>	<u>(5,863,584)</u>	<u>(2,019,773)</u>
未分配盈利及虧損					(78,706)
未分配費用					(8,156,441)
未分配財務成本					(420,058)
攤佔聯營公司業績					<u>251,581</u>
除稅前虧損					<u>(10,423,397)</u>
稅項					-
本期間虧損					<u><u>(10,423,397)</u></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	
	二零一二年 (未經審核) 港元	二零一一年 (未經審核) 港元
香港	<u>11,665,466</u>	10,590,584
中國	<u>5,372,832</u>	<u>8,523,061</u>
	<u><u>17,038,298</u></u>	<u><u>19,113,645</u></u>

4. 除稅前虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港元	二零一一年 (未經審核) 港元
除稅前虧損已扣除下列各項目：		
折舊	3,711,629	3,693,236
核數師酬金	773,366	498,366
董事酬金及其他僱員成本		
薪金、花紅及津貼	6,950,206	6,362,295
退休福利計劃供款	709,946	430,842
股份付款支出	442,656	631,800
	<u>8,102,808</u>	<u>7,424,937</u>
租賃樓宇之營運租金	3,501,777	3,042,379
攤佔聯營公司稅項 (已計入攤佔聯營公司業績內)	20,175	49,692
存貨成本確認為開支	<u>2,138,711</u>	<u>2,122,381</u>
並已計入：		
物業租金收入淨額	<u>1,543,911</u>	<u>4,056,321</u>

5. 其他盈利及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港元	二零一一年 (未經審核) 港元
上市證券之股息收入	462,418	637,647
持作買賣之投資公平值減少	(762,110)	(6,501,230)
出售物業、機器及設備之虧損	(10,043)	(89,728)
銀行利息收入	2,735	11,010
其他利息收入	33	11
	<u>(306,967)</u>	<u>(5,942,290)</u>

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港元	二零一一年 (未經審核) 港元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	191,386	221,707
毋須於五年內全數償還	284,978	323,977
	<u>476,364</u>	<u>545,684</u>

7. 稅項

由於本集團個別成員公司在此兩期間均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有累計虧損抵銷可徵稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。於上年度同期，由於有虧損，故無須作出撥備。

8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本期間虧損 5,576,354 港元(二零一一年：虧損 10,423,397 港元)及以下列之股數計算：

	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (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>105,088</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>488,947,763</u>	<u>488,842,675</u>

截至二零一一年九月三十日止六個月，由於在此期間並無具有潛在影響之普通股，因此並無呈列每股攤薄後虧損。

9. 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。

10. 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798,866港元（31/03/2012：595,448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：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港元
0 - 30 日	475,099	448,969
31 - 60 日	120,893	102,849
超過 60 日	202,874	43,630
	798,866	595,448

11. 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1,568,083港元（31/03/2012：1,603,462港元）。

以下為根據發票日期的應付貿易賬款賬齡分析：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港元
0 - 30 日	540,315	609,506
31 - 60 日	342,371	410,836
超過 60 日	685,397	583,120
	1,568,083	1,603,462

購買貨品之平均信貸期為 60 日。

12. 銀行貸款

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一二年 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	3,908,000	4,408,000
一年以上但不超過五年	30,462,000	30,962,000
超過五年	5,757,000	7,211,000
	40,127,000	42,581,000
減：流動負債中於一年內 到期款項	(3,908,000)	(4,408,000)
一年後到期款項	36,219,000	38,173,000

13. 股本

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一二年 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

14. 營運租約

本集團作為承租人：

於二零一二年九月三十日，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：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港元
一年內到期	6,071,730	6,117,347
二年至五年內到期（包括首尾兩年在內）	20,716,533	21,367,002
五年後到期	35,950,110	38,860,104
	62,738,373	66,344,453

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：

於二零一二年九月三十日，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：

	二零一二年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零一二年 三月三十一日 (經審核) 港元
一年內到期	5,258,009	2,026,791

該等物業之租客承擔租期為1 - 5年(二零一一年：1 - 5年)。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息。

業務回顧及展望

長洲華威酒店整體營業額較上年同期比較增加 10%。本期間，酒店成功向上銷售客房，使平均房價提升。客房和餐飲部收入分別增加 14% 及 4%。酒店為致力增加市場佔有率，將繼續透過大眾傳媒渠道或社交傳播平台，加強宣傳工作。此外，餐飲部除了注重其服務水準及食物質素外，還會加強廣告推廣，宣傳酒店美食，以吸引來自香港、海外及長洲本地訪客。管理層正考慮提供更多產品及服務的可行性，為來年創造更多收入來源。

北京華威公寓酒店的營業額與上年度同期比較減少 37%。主要由於酒店進行裝修而關閉約兩成總樓面面積所致。裝修工程正按計劃進行，預計年底前完成，並可供出租。北京華威的銷售及市場團隊因應北京寫字樓物業租賃市場需求上升，將繼續努力加強寫字樓物業租賃之業務。

在證券投資及買賣方面，本集團錄得虧損約 300,000 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基礎。

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

於二零一二年九月三十日，本集團之銀行貸款餘額為 40,127,000 港元(31/03/2012：42,581,000 港元)及未運用透支額 6,000,000 港元(31/03/2012：6,000,000 港元)。

於二零一二年九月三十日，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。

於二零一二年九月三十日，股東資金總額約 321,000,000 港元(31/03/2012：約 326,000,000 港元)。故此，本集團於二零一二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%(31/03/2012：13%)。

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

於截至二零一二年九月三十日止六個月內，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所載之企業管治守則（「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項條文之規定。然而，根據本公司組織章程細則第78及79項，本公司所有董事均需於週年大會輪值告退。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守則之要求寬鬆。

鄧崇基先生於二零一二年七月三十日辭任本公司公司秘書。林憶萍小姐已獲委任為本公司公司秘書，自二零一二年十一月二十九日起生效。

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，包括審閱截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核之中期財務報表。

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。委員會由三位獨立非執行董事，吳永鏗先生、葉成慶先生及蔡偉石先生及本公司之董事總經理邱達偉先生組成。

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。

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二零一二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，二零一二年十一月二十九日

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、邱達文先生及邱美琪小姐；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。