



CAPITAL ESTATE LIMITED

冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

截至二零一零年一月三十一日止六個月 中期業績

冠中地產有限公司(「本公司」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零九年一月三十一日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年一月三十一日止六個月

| | 附註 | 截至一月三十一日止 六個月 | |
|-------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零一零年 千港元 (未經審核) | 二零零九年 千港元 (未經審核) |
| 收益 | 3 | 56,974 | 7,570 |
| 直接成本 | | (31,486) | (5,397) |
| 毛利 | | 25,488 | 2,173 |
| 其他收入 | | 2,408 | 1,780 |
| 其他收益(虧損) | 4 | 6,661 | (55,218) |
| 投資物業之公平值增加(減少) | | 3,140 | (8,040) |
| 行政開支 | | (47,420) | (19,677) |
| 分銷開支 | | (1,225) | (150) |
| 應佔聯營公司虧損 | | (2,445) | (3,392) |
| 財務費用 | | (5,020) | (2,056) |
| 就可供出售投資確認之減值虧損 | | — | (10,040) |
| 就持作開發物業確認之減值虧損 | | (20,000) | (64,033) |
| 就商譽確認之減值虧損 | | — | (71,079) |
| 除稅前及期內虧損 | 6 | (38,413) | (229,732) |
| 其他全面收益(開支) | | | |
| 換算產生之匯兌差額 | | 5,970 | (1,226) |
| 期內全面總開支 | | <u>(32,443)</u> | <u>(230,958)</u> |
| 以下應佔虧損： | | | |
| 本公司擁有人 | | (38,265) | (229,320) |
| 少數股東權益 | | (148) | (412) |
| | | <u>(38,413)</u> | <u>(229,732)</u> |

| | | 截至一月三十一日止 六個月 | |
|--------------|---|------------------------|------------------------|
| 附註 | | 二零一零年 千港元 (未經審核) | 二零零九年 千港元 (未經審核) |
| 以下應佔全面總開支： | | | |
| 本公司擁有人 | | (32,295) | (230,546) |
| 少數股東權益 | | (148) | (412) |
| | | <u>(32,443)</u> | <u>(230,958)</u> |
| | | | |
| 每股虧損 | 7 | | |
| — 基本及攤薄 (港仙) | | <u>(0.180)</u> | <u>(1.726)</u> |

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年一月三十一日

| | 附註 | 二零一零年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零零九年 七月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 35,300 | 32,160 |
| 物業、廠房及設備 | | 450,344 | 461,292 |
| 預付租賃款項 | | 13,056 | 13,112 |
| 預付租賃款項之溢價 | | 189,539 | 190,268 |
| 於聯營公司之權益 | | 221,268 | 223,713 |
| 可供出售投資 | | 59,850 | 59,850 |
| 可換股債券 | | — | 41,845 |
| 可換股債券之衍生工具部份 | | — | 6,883 |
| | | <u>969,357</u> | <u>1,029,123</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收一間聯營公司款項 | | 109 | 99 |
| 持作開發物業 | | 227,200 | 247,000 |
| 存貨 | | 4,376 | 2,599 |
| 貿易及其他應收款 | 8 | 14,133 | 8,413 |
| 預付租賃款項 | | 408 | 403 |
| 持作買賣投資 | | 34,864 | 32,345 |
| 抵押銀行存款 | | 641 | 641 |
| 有限制銀行存款 | | — | 947 |
| 銀行結餘及現金 | | 62,841 | 40,905 |
| | | <u>344,572</u> | <u>333,352</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款 | 9 | 22,931 | 20,050 |
| 衍生金融工具 | | — | 1,056 |
| 應繳稅項 | | 25,548 | 25,548 |
| 銀行借貸 — 一年內到期 | | 7,783 | 6,110 |
| | | <u>56,262</u> | <u>52,764</u> |
| 淨流動資產 | | <u>288,310</u> | <u>280,588</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>1,257,667</u> | <u>1,309,711</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行借貸 — 一年後到期 | | 142,154 | 144,377 |
| 收購附屬公司應付代價 | | 95,276 | 113,593 |
| 遞延稅項負債 | | 71,079 | 71,079 |
| | | <u>308,509</u> | <u>329,049</u> |
| | | <u>949,158</u> | <u>980,662</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 213,169 | 212,899 |
| 股份溢價及儲備 | | 733,391 | 765,017 |
| 本公司擁有人應佔股權 | | <u>946,560</u> | <u>977,916</u> |
| 少數股東權益 | | 2,598 | 2,746 |
| | | <u>949,158</u> | <u>980,662</u> |

中期財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止六個月

1. 編製基準

中期財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16內適用之披露規定及香港會計師公會(「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」之規定編製。

2. 主要會計政策

中期財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業及若干金融工具乃以公平值計量(如合適)。

編製中期財務報表所採納之會計政策與本集團截至二零零九年七月三十一日止年度全年財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈並於本集團於二零零九年八月一日起財政年度生效之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

| | |
|---------------------------------|---|
| 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂) | 財務報表呈列 |
| 香港會計準則第23號(二零零七年經修訂) | 借貸成本 |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 |
| 香港會計準則第32號及1號(修訂本) | 可認沽金融工具及於清盤時產生之責任 |
| 香港會計準則第39號(修訂本) | 符合資格對沖項目 |
| 香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號(修訂本) | 附屬公司、共同控制實體或聯營公司 之投資成本 |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 歸屬條件及註銷 |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 改善有關金融工具之披露 |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分類 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號 | 建造房地產之協議 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號 | 就境外業務淨投資之對沖 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號 | 轉移自客戶之資產 |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 國際財務報告準則第5號之修訂本作為部分 之國際財務報告準則(二零零八年)之改進 於二零零九年頒佈之香港財務報告準則 之改進 ¹ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | |

¹ 該等修訂於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

除下文所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期或前期會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引進專門用語之變動(包括綜合財務報表之經修改標題)，並且導致財務報表之格式和內容出現變動。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能對本集團於收購日為二零零九年八月一日或之後之業務合併會計處理產生影響。

香港會計準則第27號(經修訂)將對本集團於附屬公司的權益變動之會計處理產生影響。

香港財務報告準則第7號之修訂擴大以公平值計量之財務工具有關其公平值計量的披露。

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，該準則已導致本集團之報告分部被重新指定(見附註3)。

於以往年度，本集團將收購、建造或生產合資格資產直接應佔之所有借貸成本於產生時支銷。香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)剔除過往可將所有借貸成本即時支銷之選擇權。採納香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)已導致本集團改變其會計政策，將所有有關借貸成本撥充資本，作為合資格資產成本之一部份。本集團已按照香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)之過渡條文，對開始撥充資本之日期為二零零九年八月一日或之後並與合資格資產有關之借貸成本應用經修訂之會計政策。由於經修訂之會計政策已由二零零九年八月一日起提前應用，此項會計政策之變動並無導致須重列以往會計期間已呈報之數額。於本期間內，本集團並無按照香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)將任何借貸成本撥充資本。

本集團未有提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

| | |
|-----------------------------|---|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹ |
| 香港會計準則第24號(經修訂) | 關連方披露 ² |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 供股之分類 ³ |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 首次採納者之額外豁免 ⁴ |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 對首次採納者就香港財務報告準則第7號披露之比較資料之有限豁免 ⁶ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 集團現金結算以股份為基礎付款之交易 ⁴ |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁵ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本) | 最低資本規定之預付款項 ² |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號 | 以股本工具抵銷財務負債 ⁶ |

¹ 該等修訂於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「財務工具」引入了新的有關財務資產分類和計量要求，將於二零一三年一月一日起生效，並可提前應用。該準則要求在香港會計準則第39號「財務工具：確認和計量」範圍內之所有已確認財務資產需要以攤銷成本或公平值來計量。具體來說，(i)運作模式以收取合約指定的現金流為目的而持有的，及(ii)根據合同指定的現金流只有支付本金和欠款餘額之利息而持有的債務投資，一般需要以攤銷成本計量。所有其他的債務投資和權益投資則以公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能對本集團財務資產的分類和計量產生影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對中期財務報表產生重大影響。

3. 分類資料

本集團自二零零九年八月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號規定，經營分類須按主要營運決策者(即執行董事)為分配資源予各分部及評估其表現而定期審閱本集團組成部分之內部報告基準而區分。相反，準則之舊版(香港會計準則第14號「分類報告」)規定實體使用風險和回報方法鑒定兩組分部(業務及地區)。過往，本集團主要報告形式是業務分類，與按照香港會計準則第14號確定之主要報告分部相比，採納香港財務報告準則第8號已導致本集團之報告分部被重新指定。

於過往年度，主要分部資料乃按本集團之經營部門(即物業租賃、金融投資、物業發展及銷售以及酒店業務)所供應之貨品和服務之基準分析。然而就物業營運而言，主要營運決策者一併檢討物業租賃及物業發展之財務資料。因此，物業營運作為一個營運分部而披露。

因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團之營運分部如下：

| | | |
|------|---|--------------------|
| 物業 | — | 租賃物業以及銷售待售物業及發展中物業 |
| 金融投資 | — | 買賣上市證券及衍生金融工具 |
| 酒店業務 | — | 酒店業務及其有關服務 |

有關該等分部之資料於下文呈報。就上一期間呈報之金額已予重列，以符合香港財務報告準則第8號之規定。

下列為本集團於回顧期內按經營分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零一零年一月三十一日止六個月

| | 物業 千港元 | 金融投資 千港元 | 酒店業務 千港元 | 總計 千港元 |
|----------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 總收入 | <u>284</u> | <u>96,145</u> | <u>56,690</u> | <u>153,119</u> |
| 分類收益 | <u>284</u> | <u>—</u> | <u>56,690</u> | <u>56,974</u> |
| 分類溢利(虧損) | <u>(17,367)</u> | <u>7,968</u> | <u>(13,178)</u> | <u>(22,577)</u> |
| 未分配收入 | | | | 1,040 |
| 未分配開支 | | | | (9,411) |
| 應佔聯營公司虧損 | | | | (2,445) |
| 財務費用 | | | | <u>(5,020)</u> |
| 除稅前及期內虧損 | | | | <u>(38,413)</u> |

截至二零零九年一月三十一日止六個月

| | 物業 千港元 | 金融投資 千港元 | 酒店業務 千港元 | 總計 千港元 |
|----------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| 總收入 | <u>283</u> | <u>54,228</u> | <u>7,287</u> | <u>61,798</u> |
| 分類收益 | <u>283</u> | <u>—</u> | <u>7,287</u> | <u>7,570</u> |
| 分類虧損 | <u>(72,479)</u> | <u>(53,640)</u> | <u>(3,178)</u> | <u>(129,297)</u> |
| 未分配收入 | | | | 11 |
| 未分配開支 | | | | (94,998) |
| 應佔聯營公司虧損 | | | | (3,392) |
| 財務費用 | | | | <u>(2,056)</u> |
| 除稅前及期內虧損 | | | | <u>(229,732)</u> |

分部溢利(虧損)指每個分部所賺取未分配中央行政成本、董事薪金、應佔聯營公司虧損、若干投資收入及財務費用之溢利(虧損)。此乃向主要營運決策者報告用作分配資源及評估表現之基準。

4. 其他收益(虧損)

| | 截至一月三十一日 止六個月 | |
|-------------------|------------------|-----------------|
| | 二零一零年 千港元 | 二零零九年 千港元 |
| 持作買賣投資之公平值增加(減少) | 11,432 | (48,484) |
| 可換股債券衍生工具部份之公平值減少 | — | (2,325) |
| 提早贖回可換股債券之虧損 | (5,403) | — |
| 衍生金融工具之公平值增加(減少) | 445 | (5,212) |
| 持作買賣投資之股息收入 | 187 | 803 |
| | <u>6,661</u> | <u>(55,218)</u> |

5. 稅項

由於本集團於兩段期間內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅及中華人民共和國之稅項作出撥備。

6. 除稅前及期內虧損

| | 截至一月三十一日 止六個月 | |
|--------------------|------------------|--------------|
| | 二零一零年 千港元 | 二零零九年 千港元 |
| 期內虧損已扣除(計入)： | | |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 16,638 | 3,199 |
| 解除預付租賃款項及預付租賃款項之溢價 | 3,136 | 513 |
| 以股份支付之開支 | — | 1,950 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 259 | — |
| 銀行利息收入 | (12) | (18) |
| | <u>(12)</u> | <u>(18)</u> |

7. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃依據以下數據計算：

| | 截至一月三十一日 止六個月 | |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一零年 千港元 | 二零零九年 千港元 |
| 計算每股基本及攤薄虧損之本公司 擁有人應佔期內虧損 | <u>(38,265)</u> | <u>(229,320)</u> |
| | 股份數目 | 股份數目 |
| 計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均股數 | <u>21,313,886,026</u> | <u>13,286,896,896</u> |

計算兩個期間之每股攤薄虧損時，並無包括尚未行使購股權之影響，理由是假設購股權被行使將導致每股虧損減少。

8. 貿易及其他應收款

本集團給予其貿易客戶之賒賬期平均為三十天。下列為貿易應收款之賬齡分析(以發票日期為基準)。

| | 二零一零年 一月三十一日 千港元 | 二零零九年 七月三十一日 千港元 |
|--------|------------------------|------------------------|
| 0至30日 | 3,022 | 965 |
| 31至60日 | 77 | 149 |
| 61至90日 | 106 | 64 |
| 90日以上 | 273 | 154 |
| | <u>3,478</u> | <u>1,332</u> |

9. 貿易及其他應付款

下列為貿易應付款之賬齡分析(以發票日期為基準)。

| | 二零一零年 一月三十一日 千港元 | 二零零九年 七月三十一日 千港元 |
|--------|------------------------|------------------------|
| 0至30日 | 4,204 | 2,633 |
| 31至60日 | 1,596 | 1,432 |
| 61至90日 | 775 | 565 |
| 90日以上 | 75 | 73 |
| | <u>6,650</u> | <u>4,703</u> |

中期股息

董事不建議派發截至二零一零年一月三十一日止六個月之任何股息。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團於截至二零一零年一月三十一日止六個月錄得總收入約153,100,000港元，而去年同期則為61,800,000港元。總收入主要來自銷售證券及來自酒店業務之收入。

截至二零一零年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔之虧損淨額為38,300,000港元，而去年同期之虧損淨額則為229,300,000港元。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕之狀況，於二零一零年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）62,800,000港元（二零零九年七月三十一日：40,900,000港元）及有價證券總值34,900,000港元（二零零九年七月三十一日：32,300,000港元）。

於二零一零年一月三十一日，總借貸為245,200,000港元（二零零九年七月三十一日：264,100,000港元），其中7,800,000港元（二零零九年七月三十一日：6,100,000港元）須於一年內償還。

於二零一零年一月三十一日，本集團之總負債資本比率（以本集團總負債相對於股東資金之百分比顯示）為38.5%（二零一零年七月三十一日：39.0%）。

匯率風險

本集團數間主要附屬公司之資產和負債及交易主要以人民幣或港元掛鈎貨幣計值，使本集團承擔外匯風險，而該項風險並未進行對沖。本集團之政策是監察該項風險，並於有需要時採用合適對沖措施。

業務回顧

截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團之主要業務為物業投資及開發、經營酒店、金融投資及相關業務。

物業投資及發展

本集團繼續擁有位於澳門路環一幅佔地約10,154平方米之空置地塊，可用於興建48幢總建築面積約為19,934平方米之豪華獨立住宅屋及相關設施。本集團正等候政府批准於該地塊上發展有關項目。

本集團透過一間接受投資公司澳門畔景灣置業發展有限公司，持有一幅位於澳門商業大馬路之土地之5%權益。該個地盤可供在南灣湖沿邊發展一幢57層高豪華住宅樓宇。鑒於澳門現時地產市場不景氣，故該項目已放緩發展。本集團將密切注視有關進度。

酒店業務

本集團透過一間全資附屬公司佛山市財神酒店有限公司持有位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有408間客房之佛山財神酒店。本集團於二零零八年十二月三十一日收購有關業務後，該酒店之入住率已增加11.1%及於二零零九年錄得營業額約93,700,000港元，而二零零八年則為87,900,000港元。

本集團亦持有澳門財神酒店之32.5%權益，該酒店由本集團之聯營公司天福集團有限公司擁有和經營。儘管澳門酒店業競爭激烈，澳門財神酒店仍然能維持約93%之高入住率，並於二零零九年錄得約181,800,000港元之穩定營業額，而二零零八年之營業額則為184,000,000港元。

展望

佛山財神酒店之未發展部分可用作商住用途之建議面積約為53,000平方米。本集團將繼續努力實現及充分發揮該等發展潛力之可行性，於適當時候推出合適之發展計劃。

鑒於全球金融市場已告穩定下來，本集團對澳門和中國物業及接待行業之長遠前景抱持樂觀態度。在健全之財務狀況和穩定收入來源支持下，管理層深信本集團能夠把握往後機會及盡量提高股東回報。

或然負債

於二零一零年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年一月三十一日，本集團名下337,227,000港元之酒店物業已予抵押，以獲得本集團獲授之銀行借貸人民幣131,000,000元(相當於約149,937,000港元)。本集團之銀行存款641,000港元已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元之抵押，本集團已動用其中94,000港元。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二零一零年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零一零年一月三十一日止六個月內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)，惟下列偏離除外：

根據守則A.4.1，非執行董事之委任應有特定任期，並須接受重選。

本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，此乃因為彼等須按本公司組織章程細則第103(A)條規定，於股東週年大會上輪值告退。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事進行特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一零年一月三十一日止六個月內已遵守標準守則所載之規定準則。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零年一月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

於聯交所網站發佈資料

載有上市規則附錄16第46段所規定資料之業績公佈，將於適當時間在聯交所網站上發佈。

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭德雄

香港，二零一零年四月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為蕭德雄先生、朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，以及本公司獨立非執行董事為李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。