

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一一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」)截至二零一一年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一零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

截至二零一一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	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	3	65,192	56,974
直接成本		(34,507)	(31,486)
毛利		30,685	25,488
其他收益及虧損	4	14,489	6,661
其他收入		915	2,408
分銷開支		(638)	(1,225)
行政開支		(30,959)	(27,646)
其他經營開支		(19,886)	(19,774)
投資物業之公平值增加		3,900	3,140
應佔聯營公司溢利(虧損)		1,077	(2,445)
財務費用	5	(7,012)	(5,020)
就持作開發物業確認之減值虧損		—	(20,000)
除稅前虧損		(7,429)	(38,413)
所得稅抵免	6	1,402	—
期內虧損	7	(6,027)	(38,413)
其他全面收益			
換算產生之匯兌差額		19,349	5,970
期內全面收入(開支)總額		13,322	(32,443)

		截至一月三十一日止 六個月	
附註		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
以下應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(5,881)	(38,265)
非控股權益		(146)	(148)
		<u>(6,027)</u>	<u>(38,413)</u>
以下應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		13,468	(32,295)
非控股權益		(146)	(148)
		<u>13,322</u>	<u>(32,443)</u>
每股虧損	8		
基本及攤薄 — 港仙		<u>(0.27)</u>	<u>(1.80)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年一月三十一日

	附註	二零一一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一零年 七月三十一日 千港元 (未經審核)
非流動資產			
投資物業		40,300	36,400
物業、廠房及設備		461,320	433,842
預付租賃款項		13,096	12,807
預付租賃款項之溢價		190,208	186,021
於聯營公司之權益		210,044	221,331
可供出售投資		59,850	59,850
		<u>974,818</u>	<u>950,251</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		3,125	2,722
持作開發物業		227,200	227,200
存貨		3,811	2,634
貿易及其他應收款	9	10,860	6,725
預付租賃款項		416	407
持作買賣投資		24,982	50,372
抵押銀行存款		641	641
銀行結餘及現金		103,176	32,956
		<u>374,211</u>	<u>323,657</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	10	27,363	27,082
應付關連人士款項		11,268	5,713
應繳稅項		25,548	25,548
銀行借貸 — 一年內到期		16,594	11,866
		<u>80,773</u>	<u>70,209</u>
淨流動資產		<u>293,438</u>	<u>253,448</u>
總資產減流動負債		<u>1,268,256</u>	<u>1,203,699</u>
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期		130,611	133,718
收購附屬公司應付代價		—	80,277
可換股債券 — 負債部分		57,380	—
遞延稅項負債		73,185	68,728
		<u>261,176</u>	<u>282,723</u>
		<u>1,007,080</u>	<u>920,976</u>
資本及儲備			
股本		231,506	214,839
股份溢價及儲備		773,432	703,849
本公司擁有人應佔股權		<u>1,004,938</u>	<u>918,688</u>
非控股權益		2,142	2,288
		<u>1,007,080</u>	<u>920,976</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年一月三十一日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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

簡明綜合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。

簡明綜合財務報表所用的會計政策與本集團編製截至二零一零年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所遵照者一致。此外，本集團已於本中期期間內就已發行之可換股票據應用下列會計政策。

可換股票據

本公司發行之可換股票據包括負債（連同與主負債部份關係緊密之提早贖回期權）及轉換期權，乃於初步確認時獨立分類為各自項目。轉換期權將以固定現金金額或另一金融資產以換取本公司固定數量之本身股本工具，列為股本工具。

於初步確認時，負債部分之公平價乃按類似不可轉換債務之現行市場利率釐定。發行可換股票據之所得款項總額與轉往負債部分之公平價之差額，即代表可讓持有人將貸款票據轉換為股本之轉換期權，列入股本（可換股票據儲備）。

於往後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法以攤銷成本列賬。股本部分，即可將負債部分轉換為本公司普通股之期權，將保留於可換股票據儲備，直至附設之期權獲行使為止（在此情況下，可換股票據儲備之結餘將轉撥至股份溢價）。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據儲備之結餘將撥至保留盈利。期權轉換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按所得款項總額之劃分比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關之交易成本乃直接計入股本內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、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
香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進，與香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第31號及香港會計準則第21號之修訂有關
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免
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
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
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
香港詮釋第5號	則務報表之呈列— 借款人對有隨時要求償還條款之定期貸款分類

除下文所述外，應用該等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簡明綜合財務報表並無重大影響。

二零零九年香港財務報告準則之改進

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進其中一部分，香港會計準則第17號「租賃」中有關租賃土地之分類已作出修訂。有關修訂自二零一零年八月一日起生效。於香港會計準則第17號修訂前，承租人須將租賃土地分類為經營租賃及於綜合財務狀況表內列作預付租賃款項。該修訂已刪除此規定。取而代之，該修訂要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則分類，即根據出租人或承租人就租賃資產之擁有權所承擔之風險及回報為基準。按照香港會計準則第17號之修訂所載的過渡性條文，本集團根據於租賃開始時存在之資料，重新評估於二零一零年八月一日尚未屆滿租賃之分類。應用香港會計準則第17號之修訂對本集團之租賃土地分類並無造成影響。

二零一零年香港財務報告準則之改進

作為於二零一零年所頒佈「香港財務報告準則之改進」其中一部份，香港會計準則第1號「財務報表之呈列」已闡明實體可將其他全面收入以項目形式分析並呈列於綜合權益變動表或綜合財務報表附註內。該修訂將自二零一一年一月一日起生效並准許提前應用。本集團已於生效日期(二零一一年一月一日或之後開始之年度期間)前應用該修訂。該修訂已被追溯應用，致使其他全面收入之項目將以單一項目形式呈列於綜合權益變動表內。

本集團未有提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則(二零一零年)之改進 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產之收回 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重惡性通脹及剔除首次應用之既定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產之轉讓 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 ³

¹ 該等修訂於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七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

香港財務報告準則第9號「財務工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產之分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號「財務工具」(於二零一零年十一月修訂)加入財務負債及取消確認之規定。

- 香港財務報告準則第9號規定所有屬於香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產隨後將按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的而持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資，於隨後之會計期間結束時一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃於隨後之會計期間結束時按公平值計量。
- 就金融負債而言，最重要影響乃涉及對指定按公平值計入損益之金融負債。特別是，根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益之金融負債而言，源自該負債之信貸風險變動之金融負債公平值變動數額乃於其他全面收益確認，除非於其他全面收益確認該負債之信貸風險變動之影響將產生或擴大損益之會計錯配。源自金融負債信貸風險之公平值變動不會隨後於損益中重新分類。於先前情況，根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動之全部數額乃於損益中確認。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提前應用。應用香港財務報告準則第9號將會影響可供出售投資之分類和計量及可能影響之本集團其他金融資產。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

3. 分類資料

本集團根據主要營運決策者為分配資源和評估表現所獲呈報資料而釐定之經營分類如下：

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。

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：

截至二零一一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>88,733</u>	<u>64,908</u>	<u>153,925</u>
分類收益	<u>284</u>	<u>—</u>	<u>64,908</u>	<u>65,192</u>
分類溢利(虧損)	<u>3,432</u>	<u>14,655</u>	<u>(6,138)</u>	<u>11,949</u>
未分配收入				563
未分配開支				(14,006)
應佔聯營公司溢利				1,077
財務費用				<u>(7,012)</u>
除稅前虧損				<u>(7,429)</u>

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>
除稅前虧損				<u>(38,413)</u>

分部溢利(虧損)指每個分部所賺取／產生未分配中央行政成本、董事薪金、應佔聯營公司業績、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. 其他收益及虧損

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持作買賣投資之公平值增加	14,122	11,432
衍生金融工具之公平值增加	68	445
持作買賣投資之股息收入	299	187
提早贖回可換股債券之虧損	—	(5,403)
	<u>14,489</u>	<u>6,661</u>

5. 財務費用

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須計息項目：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借款	3,890	3,925
收購附屬公司應付代價	444	1,095
可換股票據利息	1,730	—
其他利息	948	—
	<u>7,012</u>	<u>5,020</u>

6. 所得稅抵免

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	<u>1,402</u>	<u>—</u>

由於本公司及其附屬公司於有關期間並無產生任何應課稅溢利或有任何結轉自以往年度之稅項虧損以抵銷有關期間所產生之任何應課稅溢利，故並無就中國附屬公司於兩個期間之香港利得稅及中國企業所得稅作出撥備。

7. 期內虧損

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
期內虧損已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊 (包括於其他經營開支)	16,639	16,638
解除預付租賃款項及預付租賃款項之溢價 (包括於其他經營開支)	3,247	3,136
出售物業、廠房及設備之虧損	—	259
銀行利息收入	(27)	(12)
	<u>16,639</u>	<u>16,638</u>

8. 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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>(5,881)</u>	<u>(38,265)</u>
	股份數目	股份數目 (重列)
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均股數	<u>2,186,886,065</u>	<u>2,131,388,603</u>

附註： 用以計算上一中期期間每股基本虧損之普通股加權平均數，已就二零一零年五月完成之股份合併之影響作出追溯調整。

截至二零一一年一月三十一日止六個月，計算每股攤薄虧損時並未考慮尚未行使可換股票據之影響，理由是假定可換股票據獲得行使將導致每股虧損減少。

截至二零一零年一月三十一日止六個月，計算每股攤薄虧損時並未考慮尚未行使可換股票據之影響，理由是假定可換股票據獲得行使將導致每股虧損減少。

9. 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)。

	二零一一年 一月三十一日 千港元	二零一零年 七月三十一日 千港元
0至30日	1,985	2,008
31至60日	199	143
61至90日	216	24
90日以上	132	232
	<u>2,532</u>	<u>2,407</u>

10. 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)。

	二零一一年 一月三十一日 千港元	二零一零年 七月三十一日 千港元
0至30日	5,144	3,207
31至60日	2,006	2,031
61至90日	844	1,002
90日以上	160	717
	<u>8,154</u>	<u>6,957</u>

11. 報告期後事項

於報告期末後，本金額為55,000,000港元之可換股票據按換股價每股0.36港元獲轉換為本公司每股面值0.1港元之股份，因此而發行合共152,777,776股每股面值0.1港元之普通股。

中期股息

董事不建議派發截至二零一一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

本集團於截至二零一一年一月三十一日止六個月錄得總收入約153,900,000港元，而去年同期則為153,100,000港元。總收入主要來自銷售證券及來自酒店業務之收入。

截至二零一一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5,900,000港元，而去年同期之虧損淨額則為38,300,000港元。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕之狀況，於二零一一年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）103,200,000港元（二零一零年七月三十一日：33,000,000港元）及有價證券總值25,000,000港元（二零一零年七月三十一日：50,400,000港元）。

於二零一一年一月三十一日，銀行借款總額（列為「其他應付款」之公司信用卡應付款項除外）為147,200,000港元（二零一零年七月三十一日：145,600,000港元），其中16,600,000港元須於一年內償還及130,600,000港元須於兩至五年內償還。銀行借款以人民幣計值及按浮息基準計算利息。

於二零一一年一月三十一日尚未行使之可換股票據面額75,000,000港元須於二零一三年償還。

於二零一一年一月三十一日，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34.0%（二零一零年七月三十一日：38.4%）。

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，使本集團承受外匯風險，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

截至二零一一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51層高豪華住宅樓宇(連四層地庫)，最大許可建築面積約為55,800平方米。本集團將密切注視項目進度。

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擁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。截至二零一零年十二月三十一日止年度，該酒店之入住率已增加7.7%及於二零一零年錄得營業額約117,900,000港元，而二零零九年則為93,700,000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97%之高入住率，並於二零一零年錄得約181,200,000港元之穩定營業額，而二零零九年之營業額則為181,800,000港元。

展望

佛山財神酒店現正興建一幢全新的休閒大樓，其建築面積約6,000平方米，將設有游泳池、健身室、桑拿浴室、卡拉OK室及其他會所設施。該等新設施預期可提升酒店之經營效能、競爭力及收益。於休閒大樓竣工後，佛山財神酒店可用作商住用途之許可建築面積超過64,000平方米。管理層之目標是推出可行性發展計劃，以於適當時候充分發揮該等發展潛力。

於二零一零年十一月八日，本公司發行本金總額135,000,000港元於二零一三年到期之4厘可換股票據(「票據」)，成功籌得所得款項淨額約131,000,000港元(扣除開支後)。直至本報告日期，面額合共115,000,000港元之票據已獲轉換為本公司319,444,440股新股份。發行票據擴大了本公司之股本和股東基礎，並實際地增強本集團之財務實力。

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，並會繼續採取審慎方式物色和發掘有利的商機藉以提升股東回報。

或然負債

於二零一一年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一一年一月三十一日，本集團名下329,317,000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124,200,000元(相當於約147,204,000港元)。本集團之銀行存款641,000港元已按予銀行，作為本集團獲授短期信貸融資600,000港元之抵押，本集團已動用其中13,000港元。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二零一一年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零一一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：

1. 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。

2. 根據守則E.1.2，董事會（「董事會」）主席應出席股東週年大會。

董事會主席因另有對本集團業務屬關鍵之要務在身，未能出席於二零一零年十二月十三日舉行之本公司股東週年大會。

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二零一一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

於截至二零一一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，二零一一年三月二十九日

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。