

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)

業績公佈

截至二零一一年七月三十一日止年度

冠中地產有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一一年七月三十一日止年度之經審核綜合業績及上一個財政年度之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一一年七月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益		132,400	108,433
直接經營成本		(72,597)	(58,630)
毛利		59,803	49,803
其他收益及虧損		14,372	6,400
其他收入		1,389	3,591
市場推廣開支		(1,448)	(1,830)
行政開支		(63,050)	(65,556)
其他酒店經營開支		(37,959)	(37,519)
投資物業之公平值之增加		7,080	4,240
應佔聯營公司溢利(虧損)		12,281	(2,382)
財務費用	5	(12,729)	(9,765)
就有待開發物業確認之減值虧損		—	(20,000)
除稅前虧損		(20,261)	(73,018)
所得稅抵免	6	2,706	2,351
本年度虧損	7	(17,555)	(70,667)
其他全面收益			
因換算產生之匯兌差額		26,387	4,230
本年度全面收益(開支)總額		8,832	(66,437)

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(17,248)	(70,209)
非控股權益		(307)	(458)
		<u>(17,555)</u>	<u>(70,667)</u>
應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		9,139	(65,979)
非控股權益		(307)	(458)
		<u>8,832</u>	<u>(66,437)</u>
每股虧損	8		
基本及攤薄 — 港仙		<u>(0.75)</u>	<u>(3.28)</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年七月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
投資物業		43,480	36,400
物業、機器及設備		470,465	433,842
預付租賃款項		13,165	12,807
預付租賃款項之溢價		191,393	186,021
於聯營公司之權益		221,247	221,331
可供出售投資		59,850	59,850
		999,600	950,251
流動資產			
應收聯營公司款項		3,456	2,722
有待開發物業		227,200	227,200
存貨		2,881	2,634
貿易及其他應收款	9	7,602	6,725
預付租賃款項		432	407
持作買賣投資		41,551	50,372
抵押銀行存款		641	641
銀行結餘及現金		49,790	32,956
		333,553	323,657
流動負債			
貿易及其他應付款	10	30,949	27,082
應付一間關連公司款項		150	5,713
應繳稅項		25,548	25,548
一年內償還之銀行借款		19,391	11,866
		76,038	70,209
淨流動資產		257,515	253,448
總資產減流動負債		1,257,115	1,203,699
非流動負債			
一年後償還之銀行借款		122,647	133,718
收購附屬公司應付代價		—	80,277
可換股票據 — 負債部分		16,173	—
遞延稅項負債		71,381	68,728
		210,201	282,723
資產淨值		1,046,914	920,976

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
股本及儲備		
股本	246,783	214,839
股份溢價及儲備	798,150	703,849
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	1,044,933	918,688
非控股權益	1,981	2,288
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,046,914	920,976
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立之公開上市有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈17樓。

本公司為一間投資控股公司。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈及對本集團自二零二零八月一日起之財務年度強制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」）：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則（二零零九年）之改進
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	財務報表之列報 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

¹ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效之修訂除外。

採納上列新訂及經修訂香港財務報告準則對本期或前期會計期間之本集團綜合財務報表及本公司財務報表並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

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 (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1號及香港會計準則第28號之修訂除外) ¹
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露—金融資產之轉讓 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號 (修訂本)	呈列其他全面收益項目 ³
香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關連人士披露 ¹
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資企業的投資 ⁴
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 ¹

¹ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二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。所有其他的債務投資和權益投資於其後會計期間結束時以公平值計量。

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內重新分類。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內確認。

董事預期，基於本集團於二零一一年七月三十一日之金融資產與金融負債，本集團綜合財務報表自二零一三年八月一日起開始的年度期間採納的香港財務報告準則第9號將會影響本集團可供出售投資的分類和計量。

董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定作出之適當披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計算。歷史成本一般按交換貨品之代價之公平值計算。

4. 分類資料

下列為本集團按營運分部劃分之收益及業績之分析，乃根據代表本公司董事會的主要營運決策者（「主要營運決策者」）就資源分配及評估分部表現所獲提供之資料作出。此亦為本集團進行安排及籌劃之基準。本集團之營運及報告分部如下：

酒店業務	—	酒店業務及其有關服務
金融投資	—	買賣上市證券及其他金融工具
物業	—	租賃物業以及銷售待售物業及有待開發物業

有關該等分部之資料於下文呈報。

分部收益及業績

下列為本集團按經營及報告分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零一一年七月三十一日止年度

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	總計 千港元
總收入	<u>131,832</u>	<u>125,078</u>	<u>568</u>	<u>257,478</u>
分類收益	<u>131,832</u>	<u>—</u>	<u>568</u>	<u>132,400</u>
分類(虧損)溢利	<u>(16,470)</u>	<u>13,698</u>	<u>6,068</u>	<u>3,296</u>
未分配收入				1,031
未分配開支				(24,140)
應佔聯營公司溢利				12,281
財務費用				<u>(12,729)</u>
除稅前虧損				<u>(20,261)</u>

截至二零一零年七月三十一日止年度

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	總計 千港元
總收入	<u>107,865</u>	<u>118,480</u>	<u>568</u>	<u>226,913</u>
分類收益	<u>107,865</u>	<u>—</u>	<u>568</u>	<u>108,433</u>
分類(虧損)溢利	<u>(31,829)</u>	<u>7,532</u>	<u>(16,838)</u>	<u>(41,135)</u>
未分配收入				2,051
未分配開支				(21,787)
應佔聯營公司虧損				(2,382)
財務費用				<u>(9,765)</u>
除稅前虧損				<u>(73,018)</u>

分部溢利(虧損)指每個分部所賺取(蒙受)未分配中央行政成本、董事薪金、應佔聯營公司(溢利)虧損、若干投資收入、利息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。

5. 財務費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
下列項目的利息：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借款	8,249	7,745
收購附屬公司應付代價	444	2,020
可換股票據利息	4,036	—
	<u>12,729</u>	<u>9,765</u>

6. 所得稅抵免

	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>(2,706)</u>	<u>(2,351)</u>

兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算。

中國企業所得稅按中華人民共和國(「中國」)相關法例及規例，以適用稅率25%計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

由於本公司及其附屬公司於兩個年度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年度所產生之任何應課稅溢利，故並無就中國附屬公司於有關年度之香港利得稅及企業所得稅作出撥備。

7. 本年度虧損

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度虧損經扣除(計入)：		
董事酬金	3,712	3,712
其他員工費用(董事除外)		
— 薪酬及其他福利	36,701	30,951
— 退休福利計劃供款	2,093	2,009
僱員福利開支總額	<u>42,506</u>	<u>36,672</u>
核數師酬金	1,750	1,650
折舊，已計入：		
— 其他酒店經營開支	31,318	31,267
— 行政開支	2,006	1,884
預付租賃款項撥出及預付租賃項之溢價 (計入其他酒店經營開支)	6,641	6,252
匯兌虧損淨額	766	1,484
確認為開支之存貨成本	26,511	20,197
來自投資物業之租金收入總額	568	568
減：		
來自投資物業(於年內曾產生租金收入)之直接經營開支	(313)	(309)
來自投資物業(於年內並無產生租金收入)之直接經營開支	(1,185)	(1,198)
	<u>(930)</u>	<u>(939)</u>
銀行及其他利息收入	(308)	(622)
可供出售投資賺取之投資收入	(1,030)	(2,048)
可換股債券增生利息	—	(675)
出售物業、機器及設備之虧損	—	279
撇銷物業、機器及設備	—	8,557

8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃依據以下數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就計算每股基本及攤薄虧損而言本公司擁有人 應佔之年度虧損	<u>(17,248)</u>	<u>(70,209)</u>
	二零一一年	二零一零年
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>2,316,159,854</u>	<u>2,137,815,169</u>

截至二零一一年七月三十一日止年度，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。

截至二零一零年七月三十一日止年度，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，理由是假定購股權獲得行使將導致每股虧損減少。

9. 貿易及其他應收款

本集團給予酒店業務及物業租賃貿易客戶之賬期平均為三十天，貿易應收款以發票日期為基準之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款：		
零至三十日	2,273	2,008
三十一日至六十日	245	143
六十一日至九十日	102	24
九十一日或以上	133	232
	<u>2,753</u>	<u>2,407</u>
預付款項及按金	1,719	2,730
其他應收款	3,130	1,588
	<u>7,602</u>	<u>6,725</u>

接納酒店業務之任何新客戶前，本集團會透過調查潛在客戶之過往信貸紀錄，評估彼等之信貸質素，然後界定該名客戶之信貸限額。於報告期末，概無貿易應收款已逾期或已減值，原因是本集團相信有關金額可予收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

10. 貿易及其他應付款

購買貨品之平均賒賬期平均為三十至一百二十天，貿易應付款以發票日期為基準之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應付款：		
零至三十日	3,865	3,207
三十一日至六十日	1,856	2,031
六十一日至九十日	1,795	1,002
九十一日或以上	929	717
	<hr/>	<hr/>
	8,445	6,957
應計費用	13,876	12,205
已收按金	121	121
其他應付款	8,507	7,799
	<hr/>	<hr/>
	30,949	27,082
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

業績回顧

本集團於截至二零一一年七月三十一日止年度錄得總收入約257,500,000港元(二零一零年：226,900,000港元)，包括出售證券所得款項總額125,100,000港元(二零一零年：118,500,000港元)及酒店業務和其他業務分部之收入合共132,400,000港元(二零一零年：108,400,000港元)。

截至二零一一年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之年度虧損為17,200,000港元，而去年為70,200,000港元。

股息

董事並不建議就截至二零一一年七月三十一日止年度派付任何股息。

流動資金及財政資源

本集團繼續保持資金充裕之狀況，於二零一一年七月三十一日，本集團擁有現金(主要以港元計值)50,400,000港元(二零一零年：33,000,000港元)及有價證券總值41,600,000港元(二零一零年：50,400,000港元)。

於二零一零年七月三十一日，銀行借貸總額(列為「其他應付款」之公司信用卡應付款項除外)為142,000,000港元(二零一零年：145,600,000港元)，其中19,400,000港元須於一年內償還及122,600,000港元須於兩至五年內償還。銀行借貸以人民幣計值及按浮息基準計算利息。

於二零一一年七月三十一日尚未行使之可換股票據面額20,000,000港元須於二零一三年償還。

於二零一一年七月三十一日，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27.4%(二零一零年：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與港元掛鈎之貨幣計值，這導致本集團須承擔外幣風險，而該項風險並無予以對沖。本集團之政策為監察該項風險及於需要時候採用適當對沖措施。

業務回顧

截至二零一一年七月三十一日止年度，本集團之主要業務為物業投資及開發、酒店業務、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。該地盤可供在南灣湖沿岸發展一幢51層高(另加4層地庫)豪華住宅樓宇，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。

僱員

本集團向其僱員提供與彼等經驗、表現和工作性質相稱之具競爭力薪酬待遇，包括基本薪酬、花紅、購股權、退休及其他福利。

於二零一一年七月三十一日，本集團聘用約650名僱員，其中約630名僱員常駐於中國內地。截至二零一一年七月三十一日止年度，所產生之員工薪酬總額約為42,500,000港元(二零一零年：36,700,000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未發展許可建築面積超過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。

儘管環球經濟仍然受到不明朗因素所籠罩，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。憑藉其穩健的財務狀況及業務營運，本集團將繼續採取審慎方式物色和發掘有利的商機以提升股東回報。

資產抵押

於二零一一年七月三十一日，本集團名下331,140,000港元之酒店物業(二零一零年：322,452,000港元)已予抵押，以獲取本集團獲授之銀行借貸人民幣117,200,000元(相當於約142,038,000港元)(二零一零年：人民幣127,600,000元，相當於約145,584,000港元)。本集團之銀行存款641,000港元(二零一零年：641,000港元)已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元(二零一零年：600,000港元)之抵押，本集團已動用其中22,000港元(二零一零年：5,000港元)。

買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司專注於維持高水平之企業管治，一直致力於採取及提升有效之措施及常規，達致高透明度及問責性，照顧股東利益。

於截至二零一一年七月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)之全部適用條文，惟下列偏離事項除外：

1. 根據守則A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司之獨立非執行董事並無獲委以指定任期，但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退任。本公司將確保全體董事均會定期退任。

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所載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年內已遵守標準守則所載之規定準則。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

有關載於初步公佈之本集團截至二零一一年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表之數字及其相關附註，已獲本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團於本年度之經審核綜合財務報表載列之數額作出比較，並認為兩者相符一致。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頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證工作，因此德勤•關黃陳方會計師於初步公佈中並不發表任何核證。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照守則以書面列明職權範圍。審核委員會由獨立非執行董事李思權先生(主席)、黃廣發先生及梁錦輝先生所組成。

審核委員會之主要職責包括檢討及監督本集團之申報程序及內部監控。

審核委員會於年內舉行兩次會議，全體成員均有出席會議，執行之職責如下：

1. 審閱本公司年度及中期財務報告之文稿，並提供意見；
2. 檢討本集團之內部監控，並提供意見；及
3. 與外聘核數師會面，並參與重新委任外聘核數師以及評估彼等之表現。

審核委員會已審閱截至二零一一年七月三十一日止年度之本集團經審核業績。

承董事會命
主席
蕭德雄

香港，二零一一年十月二十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事蕭德雄先生、朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，以及獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生組成。