

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)

截至二零一七年七月三十一日止年度 業績公告

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」）截至二零一七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：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年七月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	4	82,444	88,496
直接經營成本		<u>(50,233)</u>	<u>(53,690)</u>
毛利		32,211	34,806
其他收益及虧損	5	84,955	(13,867)
其他收入		2,549	4,007
市場推廣開支		(4,580)	(1,826)
行政開支		(48,899)	(52,751)
其他酒店經營開支		(23,985)	(25,326)
終止確認待發展物業的虧損		-	(60,000)
應佔一間聯營公司溢利（虧損）		12,876	(24,446)
財務費用	6	<u>(1,225)</u>	<u>(1,253)</u>
除稅前溢利（虧損）		53,902	(140,656)
所得稅抵免	7	<u>1,050</u>	<u>1,128</u>
本年度溢利（虧損）	8	<u>54,952</u>	<u>(139,528)</u>
其他全面開支：			
其後可能重列為損益的項目：			
因換算海外業務產生的匯兌差額		<u>(4,481)</u>	<u>(35,512)</u>
本年度其他全面開支		<u>(4,481)</u>	<u>(35,512)</u>
本年度全面收益（開支）總額		<u>50,471</u>	<u>(175,040)</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
以下各方應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		60,252	(133,564)
非控股權益		<u>(5,300)</u>	<u>(5,964)</u>
		<u>54,952</u>	<u>(139,528)</u>
以下各方應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		56,907	(160,085)
非控股權益		<u>(6,436)</u>	<u>(14,955)</u>
		<u>50,471</u>	<u>(175,040)</u>
每股盈利(虧損)	9		
基本—港仙		<u>1.55</u>	<u>(3.61)</u>

綜合財務狀況表
於二零一七年七月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		274,557	297,784
預付租賃款項		2,237	2,344
預付租賃款項的溢價		34,273	35,967
於一間聯營公司的權益		228,179	215,303
可供出售投資		63,738	63,738
		<u>602,984</u>	<u>615,136</u>
流動資產			
發展中物業		480,524	399,701
存貨		2,038	2,256
貿易及其他應收款項	10	8,670	19,998
應收一間聯營公司款項		4,854	5,353
預付租賃款項		94	101
預付所得稅		5,171	–
持作買賣投資		64,235	42,421
抵押銀行存款		642	642
銀行結餘及現金			
–受限制		160,931	–
–其他		142,914	73,465
		<u>870,073</u>	<u>543,937</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	37,955	28,312
預售物業的按金		252,817	–
應付關連人士款項		282,020	293,178
應付一名董事款項		50,000	–
		<u>622,792</u>	<u>321,490</u>
淨流動資產		<u>247,281</u>	<u>222,447</u>
總資產減流動負債		<u>850,265</u>	<u>837,583</u>
非流動負債			
應付一名董事款項		–	50,000
遞延稅項負債		59,971	61,527
		<u>59,971</u>	<u>111,527</u>
淨資產		<u>790,294</u>	<u>726,056</u>

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資本及儲備		
股本	1,518,519	1,504,752
儲備	(664,513)	(721,420)
本公司擁有人應佔權益	854,006	783,332
非控股權益	(63,712)	(57,276)
權益總額	790,294	726,056

1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址為香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈17樓。

本公司為一間投資控股公司。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。

2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂本

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的下列對香港財務報告準則的修訂。

香港財務報告準則第11號 （修訂本）	收購聯合營運權益的會計處理方法
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計 準則第38號（修訂本）	釐清可接受的折舊及攤銷方式
香港會計準則第16號及香港會計 準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則第10號、香港 財務報告準則第12號及香港 會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改進（二零一二年至 二零一四年週期）

於本年度應用對香港財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	分類及計量以股份為基礎的付款的交易 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」與香港財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ⁴
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ⁴
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改進(二零一四年至二零一六年週期) ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋22	外幣交易及墊付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋23	所得稅處理的不確定性 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(按合適者而定)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」

香港財務報告準則第9號引入金融資產與金融負債的分類及計量、一般對沖會計處理法及金融資產減值規定的新規定。

與本集團有關的香港財務報告準則第9號的主要規定為：

- 於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流量的業務模式作為目的持有的債務投資，及擁有純粹為本金及未償還本金利息付款的金融資產合約現金流量的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。同時以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式作為目的持有的債務工具，以及合約條款令致於特定日期產生純粹為本金及未償還本金利息付款之現金流的債務工具，按透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)的方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益呈報股本投資(並非持作買賣者)公平值的其後變動，只有股息收入一般於損益中確認。

- 就金融資產的減值而言，相對於根據香港會計準則第39號按已產生信貸虧損模式計算，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須待發生信貸事件便可確認信貸虧損。

未來應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產的分類及計量產生重大影響。本集團的可供出售投資（包括現時以成本扣除減值列賬的可供出售投資）將透過損益按公平值列賬計量或指定為透過其他全面收益按公平值列賬（惟須符合指定條件）。此外，預期信貸虧損模式可能導致就本集團以攤銷成本計量的金融資產尚未產生的信貸虧損提前計提撥備。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

已頒佈的香港財務報告準則第15號制定了一項供實體用作將來自客戶合約的收入入賬的單一綜合模式。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時的收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體應確認收入以說明向客戶轉移承諾貨品或服務，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的各履約責任
- 第五步：於（或隨著）實體完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，於（或隨著）實體完成履約責任，即與特定履約責任相關之貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認收入。香港財務報告準則第15號已加入更多特定指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號的釐清事項，內容關於確認履約責任、委托人與代理的考量及許可證申請指引。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會引致更多披露，然而，本公司董事預期，應用香港財務報告準則第15號將不會對於各報告期間所確認收益的時間及金額造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款（非當日支付）的現值計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，並將分別呈列為融資及經營現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就本集團作為承租人的租賃土地確認一項資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產的分類發生潛在變動，視乎本集團是否單獨呈列使用權資產或於同一項目內呈列使用權資產（倘擁有相應有關資產）而定。

相較承租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號內出租人會計處理的規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求詳盡的披露。

於二零一七年七月三十一日，本集團有不可撤銷經營租賃承擔5,711,000港元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號下租賃的定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非應用香港財務報告準則第16號時有關租賃符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。然而，於董事完成詳盡審閱前，提供有關財務影響的合理估計並不切實際。

香港會計準則第7號「披露計劃」（修訂本）

該等修訂規定實體提供披露，使財務報表使用者能評估融資活動所引致之負債的變動，包括現金流量所產生的變動及非現金變動。具體而言，該等修訂規定就融資活動產生的負債變動作出以下披露：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 因取得或失去附屬公司或其他業務的控制權而產生的變動；(iii) 匯率變動的影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

該等修訂於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間前瞻性應用，並允許提早應用。應用該等修訂將導致有關本集團融資活動的額外披露，尤其是於應用時將要披露因融資活動所產生負債於綜合財務狀況表的期初與期末結餘之間的對賬。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港《公司條例》所規定的適用披露。

編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具乃按各報告期末的公平值計量（如下述會計政策所闡述）。

歷史成本一般按交換貨品和服務的代價的公平值計算。

公平值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團會考慮市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時會考慮的該資產或負債的特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準釐定，但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值類似但並非公平值（例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）的計量除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

於二零一七年全年業績初步公告中所載有關截至二零一七年及二零一六年七月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，惟皆來自於該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須披露的進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部分的要求，遞交截至二零一六年七月三十一日止年度的財務報表予公司註冊處，及將會於適當時候遞交截至二零一七年七月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該兩個年度本集團的財務報表發出報告。核數師報告並無保留意見；並無提述任何核數師於其報告中不作出保留意見的情況下，以關注事項的方式提請垂注的任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指的聲明。

4. 分部資料

下列為本集團按營運分部劃分的收益及業績的分析，乃根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即本公司執行董事）就分配分部資源及評估分部表現所獲提供的資料作出。此亦為本集團進行安排及籌劃的基準。根據香港財務報告準則第8號「營運分部」，本集團的報告及營運分部如下：

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	—	銷售待售物業及待發展或發展中物業

有關該等分部的資料於下文呈報。

分部收益及業績

下列為本集團按報告及經營分部劃分的收益及業績的分析：

截至二零一七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	綜合 千港元
所得款項總額	<u>82,444</u>	<u>42,493</u>	<u>-</u>	<u>124,937</u>
分部收益	<u>82,444</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,444</u>
分部（虧損）溢利	<u>(20,535)</u>	<u>(5,314)</u>	<u>89,982</u>	<u>64,133</u>
未分配收入				6
未分配開支				(21,888)
應佔一間聯營公司溢利				12,876
財務費用				<u>(1,225)</u>
除稅前溢利				<u>53,902</u>

截至二零一六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	綜合 千港元
所得款項總額	<u>88,496</u>	<u>128,727</u>	<u>-</u>	<u>217,223</u>
分部收益	<u>88,496</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>88,496</u>
分部虧損	<u>(20,889)</u>	<u>(13,334)</u>	<u>(60,049)</u>	(94,272)
未分配開支				(20,685)
應佔一間聯營公司虧損				(24,446)
財務費用				<u>(1,253)</u>
除稅前虧損				<u>(140,656)</u>

分部(虧損)溢利指每個分部所(蒙受的虧損)賺取的溢利,但未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司溢利/虧損及財務費用。此乃向主要營運決策者報告用作分配資源及評估表現的基準。

5. 其他收益及虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持作買賣投資的公平值減少	(6,378)	(13,888)
持作買賣投資的股息收入	1,333	21
償付代價(附註)	<u>90,000</u>	<u>-</u>
	<u>84,955</u>	<u>(13,867)</u>

附註:

本集團曾於澳門擁有一個物業發展項目(「澳門物業」)並入賬為待發展物業。本集團自二零零七年起已向相關澳門政府部門提交申請及發展計劃,並且就取得批准持續與政府部門磋商。本集團並無展開澳門物業的興建活動,乃等候政府批准經過修改的發展計劃。

於二零一六年八月五日，本公司透過其間接擁有99%權益的附屬公司新發投資企業有限公司（「新發」）收到澳門土地工務運輸局日期為二零一六年八月一日的書面通知（「通知」），告知（其中包括）(i) 澳門行政長官已根據運輸工務司司長的意見，批示由於就有關澳門物業的地塊（「澳門土地」）的土地批給有效期已告屆滿，故有關土地批給已告無效（「批示」）；(ii) 由於澳門土地的土地批給已告無效，澳門土地任何形式的改善物須不附帶任何責任或負擔而交還給澳門政府，以及新發無權獲得任何賠償；(iii) 新發可於接獲通知的30天內就批示向澳門中級法院提交司法上訴；及(iv) 新發可於15天內向澳門行政長官提出聲明異議。新發已於二零一六年九月提交司法上訴。

根據澳門物業登記局可公開查閱的登記資料，新發對澳門土地的業權已於二零一六年七月二十八日根據日期為二零一六年七月二十七日的澳門憲報上所公佈的法令被取消登記。因此，本集團已終止確認賬面值為60,000,000港元的澳門物業（包括已產生的成本減去累計減值虧損241,233,000港元），並於截至二零一六年七月三十一日止年度的損益內確認。

於二零一六年八月二十六日，本集團透過兩間全資附屬公司與港基建築工程有限公司（「港基」）（新發99%股本權益的賣方）及港基的一名保證方（「保證方」）訂立償付契據。根據償付契據，由於本集團未能就澳門土地的土地租賃權修訂向相關澳門政府部門取得批准及鑒於通知，港基及保證方同意向本集團償還合共約298,000,000港元（「償付款額」），即本集團就收購新發99%股本權益向港基所支付的實際金額。

償付款額的支付安排如下：

	千港元
於下列日期或之前	
二零一六年十二月三十一日	60,000
二零一七年十二月三十一日	120,000
二零一八年十二月三十一日	<u>118,004</u>
	<u>298,004</u>

截至二零一七年七月三十一日止，本集團已從港基收取90,000,000港元並已於本年度的損益內確認。

上列的其他詳情載於本公司日期為二零一六年八月七日、二零一六年八月八日及二零一六年八月二十六日的公告。

6. 財務費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
以下項目的利息：		
應付一名董事款項	1,225	1,229
銀行及其他借貸	<u>-</u>	<u>24</u>
	<u>1,225</u>	<u>1,253</u>

7. 所得稅抵免

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	<u>(1,050)</u>	<u>(1,128)</u>

兩個年度的香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中華人民共和國（「中國」）附屬公司的稅率為25%。

其他司法權區產生的稅項乃按有關司法權區的現行稅率計算。

由於本公司及其附屬公司於有關年度並無產生任何應課稅溢利，或有結轉自過往年度的稅項虧損以抵銷有關年度所產生的應課稅溢利，故並無就於兩個年度的香港利得稅及中國企業所得稅作出撥備。

8. 本年度溢利(虧損)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度溢利(虧損)經扣除(計入):		
董事酬金	6,348	7,804
其他員工費用		
—薪金及其他福利	32,955	36,038
—退休福利計劃供款	2,656	2,297
僱員福利開支總額	41,959	46,139
核數師酬金	2,020	1,900
確認為開支的存貨成本	21,044	21,390
折舊,已計入:		
—其他酒店經營開支	22,493	23,732
—行政開支	708	825
解除預付租賃款項及預付租賃項的溢價 (計入其他酒店經營開支)	1,492	1,594
匯兌虧損(收益)淨額	73	(713)
銀行及其他利息收入	(207)	(794)
出售物業、機器及設備的收益	(287)	(186)

9. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃依據以下數據計算:

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
就計算每股基本盈利(虧損)而言本公司擁有人 應佔的年度溢利(虧損)	60,252	(133,564)
股份數目:		
計算每股基本虧損的普通股加權平均數	3,878,641,604	3,701,751,193

由於兩個年度均並無具潛在攤薄效應的普通股,故並無呈列每股攤薄虧損。

10. 貿易及其他應收款項

本集團給予其酒店業務貿易客戶的賒賬期平均為三十日，貿易應收款項以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	3,337	2,055
三十一日至六十日	114	63
六十一日至九十日	6	33
九十一日或以上	135	329
	<u>3,592</u>	<u>2,480</u>
預付款項及按金	2,194	2,379
應收證券經紀款項	–	10,416
其他應收款項	2,884	4,723
	<u>8,670</u>	<u>19,998</u>

接納酒店業務的任何新客戶前，本集團會透過調查潛在客戶的過往信貸紀錄，評估彼等的信貸質素，然後界定該名客戶的信貸限額。於報告期末，因本集團相信有關金額可予收回，故概無貿易應收款項已逾期或已減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

11. 貿易及其他應付款項

購買貨品的平均賒賬期為三十至一百二十日，貿易應付款項以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	2,397	2,589
三十一日至六十日	1,246	2,177
六十一日至九十日	926	500
九十一日或以上	330	82
	<u>4,899</u>	<u>5,348</u>
應計費用	4,170	3,707
應付一名董事的利息	3,031	1,806
其他應付款項	25,855	17,451
	<u>37,955</u>	<u>28,312</u>

業績回顧

本集團於截至二零一七年七月三十一日止年度錄得總收入約124,900,000港元(二零一六年:217,200,000港元),包括酒店業務所得款項總額82,400,000港元(二零一六年:88,500,000港元)及出售證券和其他業務分部的收入合共42,500,000港元(二零一六年:128,700,000港元)。

截至二零一七年七月三十一日止年度,本公司擁有人應佔的年度溢利為60,300,000港元,而去年為虧損133,600,000港元。

截至二零一七年七月三十一日止年度扭虧為盈,主要由於(i)截至二零一七年七月三十一日止年度於損益確認一項收益90,000,000港元,即根據有關澳門一項待發展物業的兩份償付契據自港基建築工程有限公司(「港基」)收取的分期付款總額(其詳情載於本公司日期為二零一六年八月七日、二零一六年八月八日及二零一六年八月二十六日的公告),而去年則錄得終止確認該物業的虧損60,000,000港元;及(ii)營運改善及投資物業的公平值增加帶來應佔聯營公司溢利12,900,000港元(二零一六:應佔虧損24,400,000港元)。

股息

董事並不建議就截至二零一七年七月三十一日止年度派付任何股息。

流動性及財政資源

本集團繼續保持資金充裕的狀況。於二零一七年七月三十一日,本集團持有銀行結餘及現金(包括受限制銀行結餘)304,500,000港元(二零一六年:74,100,000港元(主要以人民幣及港元計值)及有價證券總值64,200,000)(二零一六年:42,400,000港元)。

於二零一七年七月三十一日,概無尚未償還的銀行及其他借貸(列為「其他應付款」的公司信用卡應付款項除外)(二零一六年:無)。

於二零一六年八月四日,本公司與一名配售代理訂立配售協議,以盡最大努力按配售價每股0.077港元配售185,000,000股新股份。配售事項已於二零一六年八月十七日完成,而本公司已發行股份數目已增加至3,886,751,193股股份。

於二零一七年七月三十一日,本集團的總負債資本比率(以本集團總負債相對於股東資金的百分比顯示)為79.9%(二零一六年:55.3%)。

匯率風險

本集團數間主要附屬公司的資產和負債及交易主要以人民幣或港元掛鈎的貨幣計值，使本集團承受外匯風險，而該項風險並未進行對沖。本集團的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

截至二零一七年七月三十一日止六個月，本集團的主要業務為物業開發、經營酒店、金融投資及相關業務。

物業投資及發展

中華人民共和國（「中國」）佛山

佛山財神酒店旁側的住宅項目的上層結構工程已經平頂，並已獲授預售樓花同意書。有關項目的銷售活動已經展開，截至二零一七年七月三十一日止，已收取的預售物業定金約為252,800,000港元。涉及總建築面積約為86,000平方米的高層住宅大廈預期將於可見未來為本集團帶來龐大收益。

澳門南灣湖

本集團透過一間接受投資公司繼續持有一幅位於澳門商業大馬路的土地的5%實際權益。該幅土地可供在南灣湖沿岸發展一幢豪華住宅樓宇，最大許可建築面積約為55,800平方米。本集團正等候政府批准發展計劃。

澳門路環

於二零一六年八月五日，本公司透過其擁有99%權益的附屬公司新發投資企業有限公司（「新發」）收到澳門土地工務運輸局日期為二零一六年八月一日的書面通知（「通知」），告知有關該幅位於澳門路環，佔地面積約為9,553平方米並且透過新發持有用作發展用途的土地（「澳門土地」）的土地批給有效期已告屆滿，以及澳門土地應無償交還給澳門政府。新發已於二零一六年九月提交司法上訴，並且繼續就可以採取的可能步驟尋求法律意見。

於二零一六年八月二十六日，本集團透過兩間全資附屬公司與港基（新發的賣方）及一名保證方訂立償付契據。根據償付契據，由於本集團未能就澳門土地的土地租賃權修訂向相關澳門政府部門取得批准及鑒於通知，港基及保證方同意向本集團償還合共約298,000,000港元，即本集團就收購新發99%權益向港基所支付的實際金額。

截至二零一七年一月三十一日止，本集團已從港基收取90,000,000港元並已於回顧年度的損益內確認。

上列的其他詳情載於本公司日期為二零一六年八月七日、二零一六年八月八日及二零一六年八月二十六日的公告。

酒店業務

本集團擁有佛山財神酒店的75%有效權益。該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房。截至二零一六年十二月三十一日止年度，該酒店維持約53.0%的穩定入住率及於二零一六年錄得營業額約78,600,000港元，而二零一五年則為102,300,000港元。營業額下跌主要由於外包若干配套服務以減省非核心業務成本及資源所致。

本集團亦透過本集團的聯營公司天福集團有限公司持有澳門財神酒店的32.5%權益。該酒店維持約89.9%的高入住率，並於二零一六年錄得營業額約216,400,000港元，而二零一五年的營業額則為214,200,000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的具競爭力薪酬待遇，包括基本薪酬、花紅、購股權、醫療計劃、退休及其他福利。

於二零一七年七月三十一日，本集團聘用約410名僱員，其中約390名僱員常駐於中國內地。截至二零一七年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為42,000,000港元（二零一六年：46,100,000港元）。

展望

年內，本集團已收取港基（新發的賣方）的還款合共90,000,000港元、來自預售佛山住宅項目的按金約252,800,000港元及配售所得款項淨額約13,800,000港元。這些款項已鞏固本集團的財務狀況及擴大其資本基礎。

考慮到即將從銷售佛山住宅項目獲得的收益及港基進一步償還款項，預料本集團的現金狀況將進一步增強。本集團將善用該等額外資金，藉以拓展其現有業務及把握殷實可行的投資項目機遇。

面對充滿挑戰的經濟環境和種種不明朗因素，本集團整體上對於中國、澳門及鄰近地區的整體經濟繁榮和商業潛力仍抱持信心。管理層將繼續謹慎地監控其現有業務，並會把握可行商機，以維持本集團的長期可持續增長。

資產抵押

銀行存款642,000港元（二零一六年：642,000港元）已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資最多600,000港元（二零一六年：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中7,000港元（二零一六年：56,000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任何本公司上市證券。

企業管治常規

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

截至二零一七年七月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）的全部適用條文，惟下列偏離事項除外：

根據守則A.4.1，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司的獨立非執行董事並無獲委以指定任期，但彼等須按本公司的組織章程細則第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。

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的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的行為守則。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的規定準則。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

有關載於初步公告之本集團截至二零一七年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他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告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組成。

審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的申報程序及內部監控。

審核委員會於年內舉行兩次會議，執行的職責如下：

1. 審閱本公司年度及中期財務報告的文稿，並提供意見；
2. 檢討本集團的內部監控，並提供意見；及
3. 與外聘核數師會面，並參與續聘外聘核數師以及評估彼等的表現。

審核委員會已審閱截至二零一七年七月三十一日止年度的本集團經審核業績。

股東週年大會

本公司將於二零一七年十二月十二日（星期二）舉行二零一七年度股東週年大會，而股東週年大會通告將於適當時候以上市規則所規定之方式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一七年十二月五日（星期二）至二零一七年十二月十二日（星期二）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股東過戶登記手續，於該段期間將不會辦理任何股份的轉讓登記。為確定有權出席二零一七年十二月十二日（星期二）舉行的股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零一七年十二月四日（星期一）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭德雄

香港，二零一七年十月二十四日

於本公告刊發日期，蕭德雄先生、朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生為執行董事，而李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生則為獨立非執行董事。