

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)

截至二零一四年七月三十一日止年度 業績公佈

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」）截至二零一四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

截至二零一四年七月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益		133,284	140,762
直接經營成本		(86,473)	(86,393)
毛利		46,811	54,369
其他收益及虧損		921	3,644
其他收入		5,760	3,795
市場推廣開支		(1,982)	(2,264)
行政開支		(67,395)	(61,590)
其他酒店經營開支		(27,226)	(29,709)
投資物業的公平值的增加		-	1,600
就撇減待發展或發展中物業確認的減值虧損		(46,700)	(120,500)
出售一間附屬公司的虧損		-	(1,905)
應佔一間聯營公司溢利（虧損）		3,622	(4,383)
財務費用	5	(3,901)	(9,906)
除稅前虧損		(90,090)	(166,849)
所得稅抵免	6	26,813	1,567
本年度虧損	7	(63,277)	(165,282)
其他全面（開支）收益：			
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		(4,228)	16,202
本年度全面開支總額		(67,505)	(149,080)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(55,521)	(161,927)
非控股權益		<u>(7,756)</u>	<u>(3,355)</u>
		<u>(63,277)</u>	<u>(165,282)</u>
以下應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		(58,681)	(147,354)
非控股權益		<u>(8,824)</u>	<u>(1,726)</u>
		<u>(67,505)</u>	<u>(149,080)</u>
每股虧損	8		
基本及攤薄－港仙		<u>(2.25)</u>	<u>(6.56)</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年七月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		372,301	400,761
預付租賃款項		2,735	2,867
預付租賃款項的溢價		41,773	43,732
於一間聯營公司的權益		212,313	208,691
可供出售投資		63,738	63,738
可換股債券		–	7,907
可換股債券的衍生工具部分		–	6,959
		<u>692,860</u>	<u>734,655</u>
流動資產			
待發展或發展中物業		288,358	284,416
存貨		3,105	3,785
貿易及其他應收款	9	8,404	9,080
應收一間聯營公司款項		5,597	4,322
預付租賃款項		103	104
持作買賣投資		61,978	50,207
抵押銀行存款		642	641
銀行結餘及現金		42,641	115,493
		<u>410,828</u>	<u>468,048</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	10	26,852	29,349
應付關連人士款項		265,796	158,129
應繳稅項		–	25,548
銀行及其他借貸		12,010	101,596
可換股票據－負債部分		–	19,628
		<u>304,658</u>	<u>334,250</u>
淨流動資產		<u>106,170</u>	<u>133,798</u>
總資產減流動負債		<u>799,030</u>	<u>868,453</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		68,444	70,362
淨資產		<u><u>730,586</u></u>	<u><u>798,091</u></u>

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資本及儲備		
股本	1,322,924	246,783
儲備	<u>(556,845)</u>	<u>577,977</u>
本公司擁有人應佔權益	766,079	824,760
非控股權益	<u>(35,493)</u>	<u>(26,669)</u>
權益總額	<u>730,586</u>	<u>798,091</u>

附註：

1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立的公開有限公司，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的功能貨幣港元呈列。

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，本集團已應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的下列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）	香港財務報告準則年度改進（二零零九年至二零一一年週期）
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—金融資產與金融負債互相抵銷
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益的披露：過渡性指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於本年度，本集團首次採納一組五項關於綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「共同安排」、香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）「獨立財務報表」及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）「於聯營公司及合資企業的投資」，連同關於過渡性指引的香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）。

由於香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）僅處理個別財務報表，故對本集團並不適用。

下文載列應用該等準則的影響。

應用香港財務報表第10號的影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及個別財務報表」中處理綜合財務報表的部份及香港（常設詮釋委員會）一詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號變更控制權的定義，致使於投資者(a)對被投資方擁有權力；(b)對所參與被投資方的可變動回報承擔風險或擁有權利；及(c)有能力利用其權力以影響其回報，即對被投資方擁有控制權。該三項準則須同時滿足，投資者方對被投資方擁有控制權。控制權先前乃界定為有權規管實體的財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

本公司董事認為，應用香港財務報告準則第10號對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

應用香港財務報告準則第12號的影響

香港財務報告準則第12號乃一項新披露準則及適用於對附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未被綜合結構實體擁有權益的實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號導致於綜合財務報表中作出更廣泛披露。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛：香港財務報告準則第13號的公平值計量規定，適用於其他香港財務報告準則規定或准許以公平值計量及披露公平值計量的金融工具項目及非金融工具項目，惟屬於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、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值（例如用於計量存貨的可變現淨值或用於減值評估的使用價值）的計量除外。

香港財務報告準則第13號對資產的公平值定義為，在現行市況下於主要（或最具優勢）市場按有序交易於計量日期出售資產所收取（或在釐定負債的公平值時轉移負債所支付）的價格。香港財務報告準則第13號所界定的公平值為退出價格，不論該價格為直接觀察或使用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號要求前瞻應用。依據香港財務報告準則第13號的過渡條款，本集團並未就香港財務報告準則第13號要求對二零一三年度比較期間作出任何新披露。

除上文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則（修訂本）對本集團本年度及過往年度的財務表現和狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露內容並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的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）	香港財務報告準則年度改進（二零一零年至二零一二年週期） ³
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改進（二零一一年至二零一三年週期） ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港財務報告準則第14號	管制遞延賬戶 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ⁶
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27號（修訂本）	投資實體 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 ⁵
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 ⁵
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 ⁵
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 ⁵
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表的權益法 ⁵
香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產與金融負債互相抵銷 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產的可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具的更替及對沖會計法的延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，少數例外情況除外。

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁷ 於二零一八年一月一日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」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產的分類及計量新規定。隨後於二零一零年修訂的香港財務報告準則第9號包括對金融負債分類及計量與取消確認的規定，並且於二零一三年進一步修訂以包括對沖會計處理方法的新規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定詳述如下：

- 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須按攤銷成本或公平值計量，特別是就以業務模式持有以收取合約現金流量為目的的債務投資，及純粹為支付本金及未償還本金的利息而擁有合約現金流量的債務投資，一般於後續會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續會計期間末按公平值計量。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，以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確認。
- 就指定經損益按公平值計算的金融負債的計量而言，香港財務報告準則第9號規定除非於其他全面收益中呈報該負債之信貸風險改變的影響會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因負債的信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債的信貸風險變動引致的金融負債公平值變動其後不會重新分類為損益。根據香港會計準則第39號，就指定經損益按公平值計算的金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。

新的一般對沖會計要求保留了三類對沖會計法。然而，符合對沖會計處理的交易類型已引入更大靈活性，尤其是擴大合資格作對沖的工具類型及合資格進行對沖會計之非財務項目風險部分的類型。此外，有效性測試已經全面改革，並以「經濟關係」原則取代。對沖有效性不再需要追溯評估。同時，有關企業風險管理活動亦已引入加強披露要求。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對可供出售投資的分類及計量產生影響；然而，於完成詳細審閱之前提供該影響的合理估計並不可行。

除上述者外，董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團及本公司的財務表現及狀況造成重大影響。

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的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括根據聯交所證券上市規則及香港公司條例規定作出的適當披露。

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公平值計算。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，本集團考慮了市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮的那些特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以確定，但香港財務報告準則第2號範圍內的以股份為基礎付款交易、香港財務報告準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值類似但並非公平值（例如香港會計準則第2號的可變現淨值或香港會計準則第36號的使用價值）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。

4. 分類資料

下列為本集團按營運分部劃分的收益及業績的分析，乃根據代表本公司執行董事向主要營運決策者（「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，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	– 租賃物業以及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：

截至二零一四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
總收入	<u>133,284</u>	<u>103,838</u>	<u>-</u>	<u>237,122</u>
分類收益	<u>133,284</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133,284</u>
分類(虧損)溢利	<u>(26,538)</u>	<u>3,933</u>	<u>(46,982)</u>	<u>(69,587)</u>
未分配收入				1
未分配開支				(20,225)
應佔一間聯營公司溢利				3,622
財務費用				<u>(3,901)</u>
除稅前虧損				<u>(90,090)</u>

截至二零一三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
總收入	<u>140,329</u>	<u>4,468</u>	<u>433</u>	<u>145,230</u>
分類收益	<u>140,329</u>	<u>-</u>	<u>433</u>	<u>140,762</u>
分類(虧損)溢利	<u>(18,142)</u>	<u>5,516</u>	<u>(119,695)</u>	<u>(132,321)</u>
未分配收入				728
未分配開支				(19,062)
出售一間附屬公司的虧損				(1,905)
應佔一間聯營公司虧損				(4,383)
財務費用				<u>(9,906)</u>
除稅前虧損				<u>(166,849)</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、出售一間附屬公司的虧損、應佔一間聯營公司溢利（虧損）、若干投資收入、利息收入及財務費用。此乃向主要營運決策者報告用作資源分配及表現評估的基準。

5. 財務費用

二零一四年
千港元

二零一三年
千港元

以下項目的利息：

須於五年內全數償還的借貸：

銀行借貸	3,125	7,051
可換股票據	776	2,646
應付一間聯營公司貸款	—	209
	3,901	9,906

6. 所得稅抵免

二零一四年
千港元

二零一三年
千港元

稅項抵免包括：

香港利得稅		
過往年度超額撥備	(25,548)	—
遞延稅項	(1,265)	(1,567)
	(26,813)	(1,567)

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，自二零零八年一月一日起，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，或有結轉自以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。

本公司董事認為，過往年度作出的稅項撥備25,548,000港元應不會變成應付。因此，該金額於截至二零一四年七月三十一日止年度內被撥回。

7. 本年度虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度虧損經扣除(計入)：		
董事酬金	6,607	5,749
其他員工費用		
— 薪酬及其他福利	47,235	47,630
— 退休福利計劃供款	2,213	2,106
僱員福利開支總額	<u>56,055</u>	<u>55,485</u>
核數師酬金	1,835	1,862
確認為開支的存貨成本	31,736	30,842
折舊，已計入：		
— 其他酒店經營開支	25,568	28,082
— 行政開支	1,926	1,885
出售物業、機器及設備的收益	(208)	(491)
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)	1,658	1,627
來自投資物業的租金收入總額	—	(433)
減：		
— 來自投資物業(於年內曾產生租金收入)的直接經營開支	—	245
— 來自投資物業(於年內並無產生租金收入)的直接經營開支	—	864
	<u>—</u>	<u>676</u>
銀行及其他利息收入	(2,541)	(33)
可換股債券的利息收入	(1,161)	(2,032)
可供出售投資賺取的投資收入(計入其他收入)	—	(726)
匯兌虧損(收益)淨額	<u>484</u>	<u>(514)</u>

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃依據以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 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的年度虧損	<u>(55,521)</u>	<u>(161,927)</u>
	二零一四年	二零一三年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄虧損的普通股數目	<u>2,467,834,129</u>	<u>2,467,834,129</u>

由於行使本公司尚未行使的可換股票據將導致兩個年度的每股虧損減少，故於計算每股攤薄虧損時並無假設本公司尚未行使的可換股票據獲轉換。

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的賬期平均為三十天，貿易應收款以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款：		
零至三十日	2,873	3,448
三十一日至六十日	73	104
六十一日至九十日	26	42
九十一日或以上	107	112
	<u>3,079</u>	<u>3,706</u>
預付款項及按金	3,889	2,535
其他應收款	<u>1,436</u>	<u>2,839</u>
	<u>8,404</u>	<u>9,080</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，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

購買貨品的平均賒賬期為三十至一百二十天，貿易應付款以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付款：		
零至三十日	3,162	3,475
三十一日至六十日	1,667	3,520
六十一日至九十日	923	1,548
九十一日或以上	898	1,967
	<hr/>	<hr/>
	6,650	10,510
應計費用	6,391	6,430
其他應付款	13,811	12,409
	<hr/>	<hr/>
	26,852	29,349
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

業績回顧

本集團於截至二零一四年七月三十一日止年度錄得總收入約237,100,000港元（二零一三年：145,200,000港元），包括出售證券所得款項總額103,800,000港元（二零一三年：4,500,000港元）及酒店業務和其他業務分部的收入合共133,300,000港元（二零一三年：140,800,000港元）。

截至二零一四年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的年度虧損為55,500,000港元，而去年為161,900,000港元。年內虧損主要由於就撇減待發展物業確認的減值虧損46,700,000港元（二零一三年：120,500,000港元）。

股息

董事並不建議就截至二零一四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，於二零一四年七月三十一日，本集團擁有現金43,300,000港元（二零一三年：116,100,000港元）（主要為港元），及有價證券總值62,000,000港元（二零一三年：50,200,000港元）。

於二零一四年七月三十一日，銀行及其他借貸總額（列為「其他應付款」的公司信用卡應付款項除外）為12,000,000港元（二零一三年：101,600,000港元）。銀行借貸以港元及美元計值（二零一三年：人民幣），須於一年內償還及按浮息基準計算利息。

於二零一三年七月三十一日尚未行使的可換股票據面額20,000,000港元已於二零一三年十一月八日悉數償還。

於二零一四年七月三十一日，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48.7%（二零一三年：49.1%）。

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與港元掛鈎的貨幣計值，這導致本集團須承擔外幣風險，而該項風險並無予以對沖。本集團的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

截至二零一四年七月三十一日止年度，本集團的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9,553平方米，用作住宅發展項目的空置地塊。本集團已於二零一三年年底提交一份經修訂的建築圖則，現正等候有關的開發項目獲准施工。按照經修訂的圖則，將興建六幢豪華住宅大屋，建築面積約為5,000平方米，附帶廣闊的室外空間及相關設施。

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的土地的5%有效權益。該幅土地可供在南灣湖沿岸發展豪華住宅樓宇，最大許可建築面積約為55,800平方米。

酒店業務

本集團透過一間間接附屬公司佛山市財神酒店有限公司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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，該酒店維持約61.8%的穩定入住率，於二零一三年的營業額約為140,200,000港元，而二零一二年則為140,600,000港元。

本集團亦持有澳門財神酒店的32.5%權益，該酒店由本集團的聯營公司天福集團有限公司擁有及經營。儘管澳門酒店業競爭激烈，澳門財神酒店仍然能維持約97%的高入住率，並於二零一三年錄得約261,300,000港元的穩定營業額，而二零一二年的營業額則為257,200,000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、退休及其他福利。

於二零一四年七月三十一日，本集團聘用約600名僱員，其中約580名僱員常駐於中國內地。截至二零一四年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為56,100,000港元（二零一三年：55,500,000港元）。

展望

年內，本集團已就於佛山財神酒店旁側興建總建築面積約為86,000平方米的高層住宅大廈及附屬設施取得相關的批文。有關發展項目已經動工，並且會充分利用佛山財神酒店的未開發許可計及容積率的建築面積，藉以盡量提高股東回報。

本集團對澳門和中國房地產及接待行業的長遠前景感到樂觀。憑藉其穩健的財務狀況及業務營運，本集團會繼續發掘有利的商機，藉此為本集團帶來增長、資本增值及利潤。

資產抵押

於二零一三年七月三十一日，本集團名下330,698,000港元的酒店物業已予抵押，以獲取本集團獲授的銀行借貸人民幣80,200,000元（相當於101,596,000港元）。截至二零一四年七月三十一日止年度，該抵押已於悉數償還銀行借貸後被解除。本集團的銀行存款642,000港元（二零一三年：641,000港元）已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元（二零一三年：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中5,000港元（二零一三年：6,000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。

於截至二零一四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。

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

有關載於初步公佈之本集團截至二零一四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，並參與重新委任外聘核數師以及評估彼等的表現。

審核委員會已審閱截至二零一四年七月三十一日止年度的本集團經審核業績。

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭德雄

香港，二零一四年十月二十一日

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本公司的執行董事，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。