

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)

截至二零一五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」）截至二零一五年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一四年一月三十一日止六個月之比較數字如下：

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	3	64,238	71,780
直接經營成本		(37,124)	(47,806)
毛利		27,114	23,974
其他收益及虧損	4	9,512	2,836
其他收入		1,022	1,593
市場推廣開支		(944)	(1,125)
行政開支		(29,870)	(34,279)
其他酒店經營開支		(13,451)	(13,921)
就撇減待發展或發展中物業確認的減值虧損		-	(50,700)
應佔一間聯營公司溢利		4,205	1,438
財務費用	5	(68)	(3,600)
除稅前虧損		(2,480)	(73,784)
所得稅抵免	6	240	692
期內虧損	7	(2,240)	(73,092)
其他全面收益(開支)			
其後不會重列為損益的項目：			
應佔一間聯營公司的物業重估儲備		51,510	-
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		(5,982)	6,758
年內其他全面收益		45,528	6,758
期內全面收益(開支)總額		43,288	(66,334)

		截至下列日期止六個月	
		二零一五年	二零一四年
		一月三十一日	一月三十一日
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
以下應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(775)	(68,235)
非控股權益		(1,465)	(4,857)
		<u>(2,240)</u>	<u>(73,092)</u>
以下應佔期內全面收益（開支）總額：			
本公司擁有人		46,269	(63,182)
非控股權益		(2,981)	(3,152)
		<u>43,288</u>	<u>(66,334)</u>
每股虧損	8		
基本及攤薄－港仙		<u>(0.03)</u>	<u>(2.76)</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一五年一月三十一日

	二零一五年 一月三十一日	二零一四年 七月三十一日
附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	354,602	372,301
預付租賃款項	2,646	2,735
預付租賃款項的溢價	40,473	41,773
於一間聯營公司的權益	268,028	212,313
可供出售投資	63,738	63,738
	<u>729,487</u>	<u>692,860</u>
<b>流動資產</b>		
待發展或發展中物業	309,493	288,358
存貨	3,064	3,105
貿易及其他應收款	9 16,945	8,404
應收一間聯營公司款項	6,748	5,597
預付租賃款項	104	103
持作買賣投資	47,111	61,978
抵押銀行存款	642	642
銀行結餘及現金	32,797	42,641
	<u>416,904</u>	<u>410,828</u>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款	10 23,787	26,852
應付關連人士款項	270,253	265,796
銀行及其他借貸	11,147	12,010
	<u>305,187</u>	<u>304,658</u>
<b>淨流動資產</b>	<u>111,717</u>	<u>106,170</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>841,204</u>	<u>799,030</u>

	二零一五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 七月三十一日 千港元 (經審核)
附註		
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	<u>67,330</u>	<u>68,444</u>
<b>淨資產</b>	<u><b>773,874</b></u>	<u><b>730,586</b></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	1,322,924	1,322,924
儲備	<u>(510,576)</u>	<u>(556,845)</u>
本公司擁有人應佔權益	812,348	766,079
非控股權益	<u>(38,474)</u>	<u>(35,493)</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>773,874</b></u>	<u><b>730,586</b></u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」的規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16內適用的披露規定編製。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干金融工具乃以公平值計量。

截至二零一五年一月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一四年七月三十一日止年度全年財務報表所遵照者相同。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈並與所編製的本集團簡明綜合財務報表相關的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本及一項新詮釋：

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）
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）
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
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款
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
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
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
香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用香港財務報告準則的修訂本及新詮釋並未對該等簡明綜合財務報表的呈報金額及／或該等簡明財務報表所載的披露內容產生重大影響。

### 3. 分類資料

本集團根據主要營運決策者（即本公司執行董事）為分配資源和評估表現所獲呈報資料而釐定的報告及經營分部如下：

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。

下列為本集團於回顧期內按報告及經營分部劃分的收益及業績的分析：

#### 截至二零一五年一月三十一日止六個月

	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>64,238</u>	<u>30,987</u>	<u>-</u>	<u>95,225</u>
分類收益	<u>64,238</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,238</u>
分類（虧損）溢利	<u>(5,883)</u>	<u>9,485</u>	<u>(19)</u>	<u>3,583</u>
未分配開支				(10,200)
應佔一間聯營公司溢利				4,205
財務費用				(68)
除稅前虧損				<u>(2,480)</u>

#### 截至二零一四年一月三十一日止六個月

	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>71,780</u>	<u>64,290</u>	<u>-</u>	<u>136,070</u>
分類收益	<u>71,780</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,780</u>
分類（虧損）溢利	<u>(14,740)</u>	<u>4,012</u>	<u>(50,958)</u>	<u>(61,686)</u>
未分配開支				(9,936)
應佔一間聯營公司溢利				1,438
財務費用				(3,600)
除稅前虧損				<u>(73,784)</u>

分部（虧損）溢利指每個分部所產生／所賺取未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司溢利及財務費用的（虧損）溢利。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。

## 其他分類資料

計算分類（虧損）溢利時已包括下列其他分類資料：

### 截至二零一五年一月三十一日止六個月

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	未分配 千港元	分類總計 千港元
折舊	(12,632)	-	-	(582)	(13,214)
利息收入	15	-	-	-	15
持作買賣投資的利息收入	-	1,051	-	-	1,051
出售物業、機器及設備的虧損	(24)	-	-	-	(24)
	<u>(12,632)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(582)</u>	<u>(13,214)</u>

### 截至二零一四年一月三十一日止六個月

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	未分配 千港元	分類總計 千港元
就撇減待發展或發展中物業確認的減值虧損	-	-	(50,700)	-	(50,700)
折舊	(13,073)	-	-	(1,014)	(14,087)
可換股債券衍生工具部分的公平值增加	-	117	-	-	117
利息收入	173	1,161	-	-	1,334
持作買賣投資的利息收入	-	951	-	-	951
出售物業、機器及設備的收益	-	-	-	250	250
	<u>(13,073)</u>	<u>1,168</u>	<u>(50,700)</u>	<u>250</u>	<u>(12,355)</u>

#### 4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 一月三十一日 千港元
持作買賣投資的股息收入	-	160
可換股債券衍生工具部分的公平值增加	-	117
持作買賣投資的公平值增加	8,461	2,423
持作買賣投資的利息收入	1,051	951
衍生金融工具的已實現虧損	-	(815)
	<u>9,512</u>	<u>2,836</u>

#### 5. 財務費用

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 一月三十一日 千港元
須於五年內全數償還借貸的利息：		
銀行借貸	68	2,824
可換股票據	-	776
	<u>68</u>	<u>3,600</u>

#### 6. 所得稅抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 一月三十一日 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	<u>240</u>	<u>692</u>

由於本公司及其附屬公司於兩個期間並無產生任何應課稅溢利或有任何結轉的稅項虧損以抵銷有關期間所產生的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅及中華人民共和國企業所得稅作出撥備。



## 7. 期內虧損

截至下列日期止六個月	
二零一五年 一月三十一日	二零一四年 一月三十一日
千港元	千港元

期內虧損已扣除(計入)：

折舊包括於下列各項：

—行政開支	582	1,014
—其他酒店經營開支	12,632	13,073
解除預付租賃款項及預付租賃款項的溢價 (包括於其他酒店經營開支)	819	848
銀行及其他利息收入	(15)	(173)
可換股債券利息收入	—	(1,161)
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄虧損乃依據以下數據計算：

截至下列日期止六個月	
二零一五年 一月三十一日	二零一四年 一月三十一日
千港元	千港元

計算每股基本及攤薄虧損的本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(775)</u>	<u>(68,235)</u>
	股份數目	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>

截至二零一五年一月三十一日止六個月，由於本集團並無任何潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

由於行使本公司已發行的可換股票據將導致截至二零一四年一月三十一日止六個月的每股虧損減少，故計算每股攤薄虧損時並無假設本公司已發行的可換股票據獲轉換。

## 9. 貿易及其他應收款

本集團給予其酒店業務及物業租賃的貿易客戶的賒賬期平均為30日。下列為貿易應收款的分析(以發票日期(與收益確認日期相近)為基準)。

	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
0至30日	3,664	2,873
31至60日	100	73
61至90日	78	26
91日或以上	41	107
	<u>3,883</u>	<u>3,079</u>

## 10. 貿易及其他應付款

下列為貿易應付款的分析(以發票日期為基準)。

	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
0至30日	3,855	3,162
31至60日	1,084	1,667
61至90日	90	923
91日或以上	4	898
	<u>5,033</u>	<u>6,650</u>

## 中期股息

董事不建議派發截至二零一五年一月三十一日止六個月的任何股息。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團於截至二零一五年一月三十一日止六個月錄得收益約64,200,000港元，而去年同期則為71,800,000港元。收益主要來自酒店業務的收入。

截至二零一五年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔的虧損淨額為800,000港元，而去年同期的虧損淨額則為68,200,000港元。截至二零一四年一月三十一日止六個月的虧損主要由於就有待開發物業確認的減值虧損50,700,000港元。

### 流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕的狀況。於二零一五年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）33,400,000港元（二零一四年七月三十一日：43,300,000港元），及有價證券總值47,100,000港元（二零一四年七月三十一日：62,000,000港元）。

於二零一五年一月三十一日，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11,100,000港元（二零一四年七月三十一日：12,000,000港元）。銀行及其他借貸以港元及美元計值，須於一年內償還及按浮息基準計算利息。

於二零一五年一月三十一日，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45.9%（二零一四年七月三十一日：48.7%）。

### 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

截至二零一五年一月三十一日止六個月，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。按照於二零一三年年底提交的經修訂建築圖則，將興建六幢附帶廣闊室外空間的豪華住宅大屋，建築面積約為5,000平方米。本集團正等候建築圖則獲核准開始施工。

本集團亦透過一間接受投資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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該酒店維持約58.2%的穩定入住率及於二零一四年錄得營業額約124,700,000港元，而二零一三年則為140,200,000港元。

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。儘管澳門酒店業競爭激烈，該酒店仍然能維持約92.5%的高入住率，並於二零一四年錄得營業額約283,900,000港元，而二零一三年的營業額則為261,300,000港元。

## 展望

本集團已開始按照規劃，於佛山財神酒店旁側發展總建築面積約為86,000平方米的高層住宅大廈。有關發展項目預計將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。

本集團維持穩健的財務狀況，並且對澳門和中國物業及接待行業的業務前景抱有信心。本集團已經為迎接往後的種種挑戰作好了萬全的準備，並且將會繼續爭取能夠為本集團帶來增長、資本增值及利潤的有利業務機遇。

## 或然負債

於二零一五年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一五年一月三十一日，本集團的銀行存款642,000港元已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元的抵押，本集團已動用其中10,000港元。

## 僱員

本集團為其僱員提供與彼等的經驗、表現及工作性質相當並且具有競爭力的薪酬待遇。

## 審核委員會

審核委員會已審閱截至二零一五年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

## 公司管治

本公司於截至二零一五年一月三十一日止六個月內一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則（「守則」）的所有適用條文，惟下列偏離情況除外：

1. 根據守則A.4.1，非執行董事的委任應有特定任期，並須接受重選。

本公司獨立非執行董事的委任並無特定任期，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。本公司將確保所有董事均定期輪值告退。

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。

董事會主席因身有要務，故此未能出席本公司於二零一四年十二月十一日舉行的股東週年大會。

## 進行證券交易的標準守則

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截至二零一五年一月三十一日止六個月內已遵守標準守則所載的規定準則。

## 買賣或贖回本公司的上市證券

於截至二零一五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的任何上市證券。

承董事會命  
冠中地產有限公司  
主席  
蕭德雄

香港，二零一五年三月二十五日

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。