

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)

截至二零一六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」)截至二零一六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

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益		88,496	115,720
直接經營成本		(53,690)	(71,508)
毛利		34,806	44,212
其他收益及虧損		(13,867)	7,593
其他收入		4,007	4,595
市場推廣開支		(1,826)	(2,134)
行政開支		(52,751)	(61,862)
其他酒店經營開支		(25,326)	(27,042)
終止確認待發展物業的虧損		(60,000)	—
應佔一間聯營公司虧損		(24,446)	(24,074)
財務費用	5	(1,253)	(675)
除稅前虧損		(140,656)	(59,387)
所得稅抵免	6	1,128	1,165
本年度虧損	7	(139,528)	(58,222)
其他全面(開支)收益：			
其後不會重列為損益的項目：			
應佔一間聯營公司的重估儲備		—	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		(35,512)	(4,606)
本年度其他全面(開支)收益		(35,512)	46,904
本年度全面開支總額		(175,040)	(11,318)

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下各方應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(133,564)	(52,558)
非控股權益		<u>(5,964)</u>	<u>(5,664)</u>
		<b><u>(139,528)</u></b>	<b><u>(58,222)</u></b>
以下各方應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		(160,085)	(4,490)
非控股權益		<u>(14,955)</u>	<u>(6,828)</u>
		<b><u>(175,040)</u></b>	<b><u>(11,318)</u></b>
每股虧損	8		
基本－港仙		<b><u>(3.61)</u></b>	<b><u>(1.74)</u></b>

# 綜合財務狀況表

於二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		297,784	343,487
預付租賃款項		2,344	2,606
預付租賃款項的溢價		35,967	39,914
於一間聯營公司的權益		215,303	239,749
可供出售投資		63,738	63,738
		<u>615,136</u>	<u>689,494</u>
<b>流動資產</b>			
待發展／發展中物業		399,701	373,061
存貨		2,256	3,065
貿易及其他應收款項	9	19,998	6,816
應收一間聯營公司款項		5,353	5,552
預付租賃款項		101	106
持作買賣投資		42,421	29,960
抵押銀行存款		642	642
銀行結餘及現金		73,465	201,662
		<u>543,937</u>	<u>620,864</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	28,312	27,741
應付關連人士款項		293,178	264,761
		<u>321,490</u>	<u>292,502</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>222,447</u>	<u>328,362</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>837,583</u>	<u>1,017,856</u>
<b>非流動負債</b>			
應付一名董事款項		50,000	50,000
遞延稅項負債		61,527	66,760
		<u>111,527</u>	<u>116,760</u>
<b>淨資產</b>		<u><u>726,056</u></u>	<u><u>901,096</u></u>

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資本及儲備		
股本	1,504,752	1,504,752
儲備	<u>(721,420)</u>	<u>(561,335)</u>
本公司擁有人應佔權益	783,332	943,417
非控股權益	<u>(57,276)</u>	<u>(42,321)</u>
權益總額	<b><u>726,056</u></b>	<b><u>901,096</u></b>

## 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號中央廣場滙漢大廈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（「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」）

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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	釐清及計量以股份為基礎的付款的交易 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號（修訂本）	釐清香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃 <sup>6</sup>
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 <sup>6</sup>
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 <sup>3</sup>
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） <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報表的權益法 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的首份全年香港財務報告準則財務報表生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一七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。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年修訂，加入對金融負債分類及計量與終止確認的規定，再於二零一三年修訂，加入一般對沖會計處理方法的新規定。香港財務報告準則第9號另一經修訂版本於二零一四年頒佈，主要加入(a)有關金融資產的減值規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公平值列賬」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要規定：

- 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。同時以透過收取合約現金流量及出售金融資產達致目的之業務模式持有的債務工具，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，一般按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確認該負債的信貸風險變動的影響會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因負債的信貸風險變動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引致的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。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，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。
- 新的一般對沖會計規定保留了香港會計準則第39號目前提供的三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，在符合對沖會計處理的交易類型方面提供了更大的靈活性，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的非財務項目風險部分的類型。此外，已撤銷追溯性定量有效性測試。同時，亦引入有關企業風險管理活動的強化披露要求。

本公司董事正在評估應用香港財務報告準則第9號的財務影響。

## 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項供實體用作將來自客戶合約的收入入賬的單一廣泛模式。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讓承諾貨品或服務，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。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第15號可能對綜合財務報表所呈列的數額及作出的披露事項構成重大影響。然而，在本集團進行詳盡檢討前，對香港財務報告準則第15號的影響作出合理估計乃不切實際。

## 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。它根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的少數例外情況外，經營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。然而，該準則並無大幅度改變出租人的會計處理。



應用香港財務報告準則第16號將導致本集團須就本集團多項租賃安排確認使用權資產及相應負債。該等資產及負債目前毋須確認，惟若干相關資料於該等綜合財務報表中披露為承擔。本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第16號將會對本集團的綜合財務報表造成重大影響；然而，在本集團進行詳盡檢討前，對相關影響作出合理估計乃不切實際。

董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

### 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號範圍內的以股份為基礎付款交易、香港會計準則第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，就財務申報而言，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。



於二零一六年全年業績初步公佈中所載有關截至二零一六年及二零一五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所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，遞交截至二零一五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二零一六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公司及其附屬公司（「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>	<u>(94,272)</u>
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>

截至二零一五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>115,720</u>	<u>89,005</u>	<u>-</u>	<u>204,725</u>
分部收益	<u>115,720</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115,720</u>
分部(虧損)溢利	<u>(22,812)</u>	<u>9,421</u>	<u>(44)</u>	<u>(13,435)</u>
未分配開支				(21,203)
應佔一間聯營公司溢利				(24,074)
財務費用				<u>(675)</u>
除稅前虧損				<u>(59,387)</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. 財務費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下項目的利息：		
應付一名董事款項	1,229	577
銀行及其他借貸	24	98
	<u>1,253</u>	<u>675</u>

## 6. 所得稅抵免

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	(1,128)	(1,165)

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。

## 7. 本年度虧損

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度虧損經扣除(計入)：		
董事酬金	7,804	7,722
其他員工費用		
—薪金及其他福利	36,038	49,306
—退休福利計劃供款	2,297	2,343
僱員福利開支總額	<u>46,139</u>	<u>59,371</u>
核數師酬金	1,900	1,900
確認為開支的存貨成本	21,390	23,726
折舊，已計入：		
—其他酒店經營開支	23,732	25,396
—行政開支	825	1,128
出售物業、機器及設備的(收益)虧損	(186)	28
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)	1,594	1,646
銀行及其他利息收入	(794)	(2,158)
匯兌收益淨額	<u>(713)</u>	<u>(1,538)</u>

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃依據以下數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就計算每股基本虧損而言本公司擁有人應佔的年度虧損	<u>(133,564)</u>	<u>(52,558)</u>
股份數目：		
計算每股基本虧損的普通股加權平均數	<u>3,701,751,193</u>	<u>3,022,251,659</u>

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。

## 9. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	2,055	2,792
三十一日至六十日	63	167
六十一日至九十日	33	16
九十一日或以上	329	146
	<hr/>	<hr/>
	2,480	3,121
預付款項及按金	2,379	1,912
應收證券經紀款項	10,416	—
其他應收款項	4,723	1,783
	<hr/>	<hr/>
	19,998	6,816
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

## 10. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	2,589	3,014
三十一日至六十日	2,177	2,630
六十一日至九十日	500	718
九十一日或以上	82	202
	<hr/>	<hr/>
	5,348	6,564
應計費用	3,707	4,965
應付一名董事的利息	1,806	577
其他應付款項	17,451	15,635
	<hr/>	<hr/>
	28,312	27,741
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 業績回顧

本集團於截至二零一六年七月三十一日止年度錄得總收入約217,200,000港元（二零一五年：204,700,000港元），包括酒店業務所得款項總額88,500,000港元（二零一五年：115,700,000港元）及出售證券和其他業務分部的收入合共128,700,000港元（二零一五年：89,000,000港元）。

截至二零一六年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的年度虧損為133,600,000港元，而去年為52,600,000港元。本年度虧損主要歸因於終止確認澳門待發展物業的虧損60,000,000港元（二零一五年：無）及持作買賣投資的公平值減少13,900,000港元（二零一五年：公平值增加6,900,000港元）。

## 股息

董事並不建議就截至二零一六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。於二零一六年七月三十一日，本集團擁有現金74,100,000港元（二零一五年：202,300,000港元）（主要為港元），及有價證券總值42,400,000港元（二零一五年：30,000,000港元）。

於二零一六年七月三十一日，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）（二零一五年：無）。

於二零一五年五月十四日，本公司宣佈建議按每兩股已發行股份獲發一股供股股份的基準及每股股份0.15港元的認購價進行供股。供股已於二零一五年七月二日完成，而本公司的已發行股本已增至3,701,751,193股股份。

於二零一六年七月三十一日，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列示）為55.3%（二零一五年：43.4%）。

## 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

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團的主要業務為物業開發、酒店經營、金融投資及相關業務。



## 物業投資及發展

### 中國佛山

佛山財神酒店旁側的住宅項目的建築工程進展理想，上層結構工程已經平頂。總建築面積約為86,000平方米的高層住宅大廈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，於可見未來當獲批預售樓花同意書時將推出銷售及市場推廣活動。預期該項目將於往後數年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。本集團正等候澳門政府批准發展計劃。

### 澳門路環

本集團透過其擁有99%權益的附屬公司新發投資企業有限公司（「新發」）持有一幅位於澳門路環，佔地面積約為9,553平方米的空置地塊（「該土地」）。新發最初於二零零七年五月就批准修訂該土地的土地租賃權向政府部門提交一份申請書（「批准」），其後再於二零零七年十一月提交一份建築計劃。新發繼續與政府部門磋商，並先後於二零一二年及二零一三年提交經修改的發展計劃，由興建總建築面積約16,700平方米的相連大屋改為興建總建築面積約為4,400平方米的六幢低密度豪華別墅，冀有關住宅發展項目能早日獲得批准施工。然而，有關部門並無授出批准。

於二零一六年八月五日，本集團收到土地工務運輸局向新發發出的書面通知，告知（其中包括）有關該土地的土地批給的有效期已告屆滿，故此有關土地批給已告無效，以及該土地須無償交還給澳門政府。有鑒於此，於本年度內已確認虧損60,000,000港元，即終止確認該土地的虧損。

該土地獲澳門政府列入一份已頒佈不可歸責承批人之尚未開發的土地清單中。董事對上述通知感到失望，並且認為本集團具有強烈理由質疑澳門政府索回該土地而不作出任何賠償的合法性。本集團已向澳門法院提交司法上訴，並且繼續就目前情況下可以採取的可能步驟尋求法律意見。

根據二零零七年六月及十一月有關本集團收購新發99%權益的協議，倘於指定的最後截止日期之前並未取得批准或倘新發基於任何原因無法取得批准，賣方須以現金向本集團歸還整筆已收款項（不計利息）。鑒於澳門政府現時索回由新發持有的該土地，本集團已於二零一六年八月二十六日與新發的賣方及保證方訂立償付契據，彼等將分期向本集團償還總額約298,000,000港元。誠如本公司日期為二零一六年八月二十六日的公告所載，根據已協定的

還款安排，本集團將分別於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日或之前收取60,000,000港元、120,000,000港元及約118,000,000港元的分期款項。直至本報告日期，已從賣方收取20,000,000港元。

## 酒店業務

本集團擁有佛山財神酒店的75%實際權益，該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該酒店的平均入住率約為54.7%，於二零一五年的營業額約為102,300,000港元，而二零一四年則為124,700,000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，於二零一五年錄得營業額約為214,200,000港元，而二零一四年則為259,600,000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、醫療福利、退休及其他福利。

於二零一六年七月三十一日，本集團聘用約420名僱員，其中約400名僱員常駐於中國內地。截至二零一六年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為46,100,000港元（二零一五年：59,400,000港元）。

## 展望

本公司於二零一六年八月四日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。配售事項已進一步鞏固本集團的財務狀況及擴大其資本基礎。成功籌集的所得款項淨額約13,800,000港元將用作本集團的一般營運資金。

誠如前述段落所討論，佛山市住宅項目於可見未來的預期銷售貢獻，連同新發賣方的協定還款將進一步增強本集團的現金狀況，為本集團提供額外資金以撥支其現有業務及於往後年度當機會湧現時抓住投資項目機遇。

本集團認同近年中國和澳門經濟增長已經有所放緩，但整體上對於有關地區整體經濟的繁榮及商業潛力仍充滿信心。面對充滿挑戰的營商環境及不明朗因素，管理層將繼續密切監控其現有業務，並採取審慎措施捕捉可行商機，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(二零一五年: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(二零一五年:600,000港元)的抵押,本集團已動用其中56,000港元(二零一五年: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。

截至二零一六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

有關載於初步公佈之本集團截至二零一六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二零一六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，二零一六年十月二十五日

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。