

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)

截至二零一三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」)截至二零一三年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一二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

截至二零一三年一月三十一日止六個月

| | 附註 | 截至下列日期止六個月 | |
|----------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| | | 二零一三年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零一二年 一月三十一日 千港元 (未經審核) |
| 收益 | 3 | 75,146 | 77,374 |
| 直接經營成本 | | (46,553) | (45,637) |
| 毛利 | | 28,593 | 31,737 |
| 其他收益及虧損 | 4 | 3,178 | (7,572) |
| 其他收入 | | 1,883 | 1,546 |
| 市場推廣開支 | | (1,343) | (829) |
| 行政開支 | | (29,884) | (27,771) |
| 其他酒店經營開支 | | (16,067) | (18,841) |
| 就有待開發物業確認的減值虧損 | | (135,500) | - |
| 撇銷物業、機器及設備 | | - | (66,060) |
| 投資物業的公平值增加 | | 1,600 | 320 |
| 應佔一間聯營公司虧損 | | (2,823) | (7,575) |
| 財務費用 | 5 | (5,194) | (5,262) |
| 除稅前虧損 | | (155,557) | (100,307) |
| 所得稅抵免 | 6 | 827 | 1,287 |
| 期內虧損 | 7 | (154,730) | (99,020) |
| 其他全面收益 | | | |
| 其後可能重列為損益的項目： | | | |
| 換算境外業務產生的匯兌收益 | | 9,705 | 4,156 |
| 期內全面開支總額 | | (145,025) | (94,864) |

| | 截至下列日期止六個月 | |
|---------------|-------------------------|------------------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | 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) |
| 以下應佔期內虧損： | | |
| 本公司擁有人 | (153,267) | (98,856) |
| 非控股權益 | <u>(1,463)</u> | <u>(164)</u> |
| | <u>(154,730)</u> | <u>(99,020)</u> |
| 以下應佔期內全面開支總額： | | |
| 本公司擁有人 | (143,562) | (94,700) |
| 非控股權益 | <u>(1,463)</u> | <u>(164)</u> |
| | <u>(145,025)</u> | <u>(94,864)</u> |
| 每股虧損 | 8 | |
| 基本及攤薄－港仙 | <u>(6.21)</u> | <u>(4.00)</u> |

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年一月三十一日

| | 附註 | 二零一三年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零一二年 七月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 45,300 | 43,700 |
| 物業、機器及設備 | | 405,753 | 403,047 |
| 預付租賃款項 | | 2,879 | 2,854 |
| 預付租賃款項的溢價 | | 43,870 | 43,444 |
| 於一間聯營公司的權益 | | 210,251 | 213,074 |
| 可供出售投資 | | 63,738 | 63,738 |
| 可換股債券 | | 7,174 | 6,523 |
| 可換股債券的衍生工具部分 | | 6,654 | 3,562 |
| | | <u>785,619</u> | <u>779,942</u> |
| 流動資產 | | | |
| 有待開發物業 | | 252,887 | 383,810 |
| 存貨 | | 4,241 | 3,471 |
| 貿易及其他應收款 | 9 | 10,460 | 11,179 |
| 應收一間聯營公司款項 | | 3,732 | 3,272 |
| 預付租賃款項 | | 101 | 97 |
| 抵押銀行存款 | | 641 | 641 |
| 銀行結餘及現金 | | 19,468 | 26,041 |
| | | <u>291,530</u> | <u>428,511</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款 | 10 | 41,722 | 36,024 |
| 應付關連公司款項 | | 13,115 | 9,120 |
| 應繳稅項 | | 25,548 | 25,548 |
| 銀行借貸—一年內到期 | | 29,976 | 25,537 |
| 可換股票據—負債部分 | | 18,680 | — |
| | | <u>129,041</u> | <u>96,229</u> |
| 淨流動資產 | | <u>162,489</u> | <u>332,282</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>948,108</u> | <u>1,112,224</u> |

| | 二零一三年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零一二年 七月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動負債 | | |
| 應付一間聯營公司貸款 | 10,000 | — |
| 銀行借貸—一年後到期 | 85,183 | 97,527 |
| 可換股票據—負債部分 | — | 17,782 |
| 遞延稅項負債 | 70,099 | 69,064 |
| | <u>165,282</u> | <u>184,373</u> |
| 淨資產 | <u>782,826</u> | <u>927,851</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 246,783 | 246,783 |
| 股份溢價及儲備 | 535,846 | 679,408 |
| | <u>782,629</u> | <u>926,191</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | 782,629 | 926,191 |
| 非控股權益 | 197 | 1,660 |
| | <u>782,826</u> | <u>927,851</u> |
| 權益總額 | <u>782,826</u> | <u>927,851</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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，惟投資物業及若干金融工具乃以公平值計量。

截至二零一三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二零一二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的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本：

| | |
|-----------------|-------------|
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 其他全面收益項目的呈列 |
| 香港會計準則第12號（修訂本） | 遞延稅項：收回相關資產 |

香港會計準則第1號（修訂本）其他全面收益項目的呈列

香港會計準則第1號（修訂本）就全面收益表及收益表引入新名稱。根據香港會計準則第1號（修訂本），全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表則更名為損益表。香港會計準則第1號（修訂本）保留可以單一報表或以兩份分開但連續的報表呈列損益及其他全面收益的選擇。然而，香港會計準則第1號（修訂本）要求在其他全面收益一節內披露額外資料，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)其後可能會於符合特定條件時重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配，惟有關修訂不會影響呈列其他全面收益項目（無論為除稅前項目或除稅後項目）的選擇。該等修訂本已追溯應用，因此，全面收益表已經更改名稱及其他全面收益項目的呈列方式已作出修改，以反映有關變動。除上文所述的呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號（修訂本）對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

香港會計準則第12號（修訂本） 遞延稅項：收回相關資產

根據有關修訂本，使用公平值模型計量的投資物業，在計量遞延稅項時會先假定乃透過出售而收回，除非此項假定在若干情況下須被推翻。

本集團使用公平值模型計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂本，董事曾檢討本集團的投資物業組合，結論為本集團的投資物業並非根據旨在隨著時間（而不是通過出售）消耗有關投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式而持有。

由於應用香港會計準則第12號的修訂本，本公司並無確認位於香港的投資物業的公平值變動所涉及的任何遞延稅項，原因是於出售該等投資物業時，本集團毋須繳納任何所得稅。

由於投資物業的累計公平值虧損及無法預測未來溢利來源，本集團於以往年度並無確認投資物業公平值變動的任何遞延稅項，故於本年度應用香港會計準則第12號並無導致本集團的簡明綜合財務報表有任何變動。

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經營分類如下：

| | | |
|------|---|--------------------|
| 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經營分部劃分的收益及業績的分析：

截至二零一三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>74,862</u> | <u>-</u> | <u>284</u> | <u>75,146</u> |
| 分類收益 | <u>74,862</u> | <u>-</u> | <u>284</u> | <u>75,146</u> |
| 分類(虧損)溢利 | <u>(9,013)</u> | <u>4,065</u> | <u>(134,421)</u> | <u>(139,369)</u> |
| 未分配收入 | | | | 726 |
| 未分配開支 | | | | (8,897) |
| 應佔一間聯營公司虧損 | | | | (2,823) |
| 財務費用 | | | | (5,194) |
| 除稅前虧損 | | | | <u>(155,557)</u> |

截至二零一二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>77,090</u> | <u>53,369</u> | <u>284</u> | <u>130,743</u> |
| 分類收益 | <u>77,090</u> | <u>-</u> | <u>284</u> | <u>77,374</u> |
| 分類虧損 | <u>(6,381)</u> | <u>(7,033)</u> | <u>(153)</u> | <u>(13,567)</u> |
| 未分配收入 | | | | 780 |
| 未分配開支 | | | | (8,623) |
| 撤銷物業、機器及設備 | | | | (66,060) |
| 應佔一間聯營公司虧損 | | | | (7,575) |
| 財務費用 | | | | (5,262) |
| 除稅前虧損 | | | | <u>(100,307)</u> |

分部溢利(虧損)指每個分部所賺取/所產生未分配若干投資收入、中央行政成本、董事薪金、撤銷物業、機器及設備、應佔一間聯營公司虧損及財務費用的溢利(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：

截至二零一三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 |
|-----------------------|-------------|-------------|-----------|------------|--------------|
| 就有待開發物業確認的減值虧損 | - | - | (135,500) | - | (135,500) |
| 折舊 | (15,265) | - | - | (738) | (16,003) |
| 可換股債券衍生工具部分的 公平值增加 | - | 3,092 | - | - | 3,092 |
| 利息收入 | 52 | 975 | - | - | 1,027 |
| | <u>52</u> | <u>975</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,027</u> |

截至二零一二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 | (15,472) | - | - | (790) | (16,262) |
| 持作買賣投資的公平值減少 | - | (7,421) | - | - | (7,421) |
| 可換股債券衍生工具部分的 公平值減少 | - | (394) | - | - | (394) |
| 利息收入 | 28 | 485 | - | - | 513 |
| | <u>28</u> | <u>485</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>513</u> |

4. 其他收益及虧損

截至下列日期止六個月

| | |
|--------|--------|
| 二零一三年 | 二零一二年 |
| 一月三十一日 | 一月三十一日 |
| 千港元 | 千港元 |

| | | |
|-----------------------|--------------|----------------|
| 可換股債券衍生工具部分的公平值增加(減少) | 3,092 | (394) |
| 出售物業、機器及設備的收益 | 86 | - |
| 持作買賣投資的公平值減少 | - | (7,421) |
| 持作買賣投資的股息收入 | - | 243 |
| | <u>3,178</u> | <u>(7,572)</u> |

5. 財務費用

| | 截至下列日期止六個月 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一三年 一月三十一日 千港元 | 二零一二年 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 | 3,777 | 4,080 |
| 可換股票據 | 1,301 | 1,182 |
| 應付一間聯營公司貸款 | 116 | — |
| | <u>5,194</u> | <u>5,262</u> |

6. 所得稅抵免

| | 截至下列日期止六個月 | |
|---------|------------------------|------------------------|
| | 二零一三年 一月三十一日 千港元 | 二零一二年 一月三十一日 千港元 |
| 稅項抵免包括： | | |
| 遞延稅項 | <u>827</u> | <u>1,287</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自以往年度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 | |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一三年 一月三十一日 千港元 | 二零一二年 一月三十一日 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 | 738 | 790 |
| —其他酒店經營開支 | 15,265 | 15,472 |
| 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） | 802 | 3,369 |
| 銀行及其他利息收入 | (52) | (28) |
| 可換股債券利息收入 | (975) | (485) |
| 可供出售投資的投資收入（包括於其他收入） | <u>(726)</u> | <u>(780)</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 | |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一三年 一月三十一日 千港元 | 二零一二年 一月三十一日 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>(153,267)</u> | <u>(98,856)</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> |

由於行使本公司已發行的可換股票據將導致每股虧損減少，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（以發票日期為基準）。

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|--------|---------------|---------------|
| | 一月三十一日 千港元 | 一月三十一日 千港元 |
| 0至30日 | 3,396 | 4,690 |
| 31至60日 | 204 | 224 |
| 61至90日 | 33 | 49 |
| 91日或以上 | 183 | 204 |
| | <u>3,816</u> | <u>5,167</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）。

| | 二零一三年 | 二零一二年 |
|--------|---------------|---------------|
| | 一月三十一日 千港元 | 一月三十一日 千港元 |
| 0至30日 | 5,212 | 3,680 |
| 31至60日 | 2,724 | 3,533 |
| 61至90日 | 1,313 | 1,760 |
| 91日或以上 | 1,327 | 1,887 |
| | <u>10,576</u> | <u>10,860</u> |

中期股息

董事不建議派發截至二零一三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

本集團於截至二零一三年一月三十一日止六個月錄得收益約75,100,000港元，而去年同期則為77,400,000港元。收益主要來自酒店業務的收入。

截至二零一三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153,300,000港元，而去年同期的虧損淨額則為98,900,000港元。期內虧損主要由於就有待開發物業確認的減值虧損135,500,000港元，而去年同期的虧損則主要由於撇銷中國佛山市財神酒店若干舊樓宇及設施的賬面值66,100,000港元。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕的狀況。於二零一三年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）20,100,000港元（二零一二年七月三十一日：26,700,000港元）。

於二零一三年一月三十一日，銀行借貸總額（列為「其他應付款」的公司信用卡應付款項除外）為115,200,000港元（二零一二年七月三十一日：123,100,000港元），其中30,000,000港元須於一年內償還及85,200,000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。

於二零一三年一月三十一日尚未行使的可換股票據面額20,000,000港元須於二零一三年十一月八日償還。

於二零一三年一月三十一日，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37.6%（二零一二年七月三十一日：30.3%）。

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

截至二零一三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。本集團已於二零一二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4,426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。本集團將密切留意項目進度。

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，設有超過400間客房的佛山市財神酒店（「佛山市財神酒店」）的全部權益。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該酒店維持約58%的穩定入住率及於二零一二年錄得營業額約140,600,000港元，而二零一一年則為145,700,000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96%的高入住率，並於二零一二年錄得約257,200,000港元的穩定營業額，而二零一一年的營業額則為224,500,000港元。

展望

於期末後，本公司於二零一三年二月二十八日分別與高旺投資有限公司及金冠投資有限公司（統稱「買方」）以及彼等各自的實益擁有者（作為擔保方）（統稱「擔保方」）訂立兩份買賣協議，據此，本公司同意出售及買方同意購買財神酒店（香港）有限公司（「財神酒店（香港）」）全部已發行股本合共25%及本公司墊付予財神酒店（香港）的股東貸款的25%，總代價為150,000,000港元。

財神酒店（香港）為佛山市財神酒店的直接控股公司及擔保方為佛山市財神酒店及本集團若干其他附屬公司的董事。倘獲得股東批准，預期建議出售事項將於二零一三年四月完成。

本集團一直致力按計劃興建供銷售用途的新住宅大樓，以充分利用佛山市財神酒店約62,000平方米的未開發許可計及容積率的建築面積，從而盡量提高股東回報。

建議出售事項將為本集團提供額外的營運資金及財務資源，尤其是上述的佛山物業開發項目，並且能使擔保方的利益與本集團的利益趨於一致。擔保方一直經營佛山市財神酒店，擁有物業發展方面的寶貴經驗及龐大的業務網絡（尤其是在中國）。預期擔保方將與本集團緊密合作以實踐共同目標。

本集團對澳門和中國物業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。

或然負債

於二零一三年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一三年一月三十一日，本集團名下331,674,000港元的酒店物業已予抵押，以擔保本集團獲授的銀行借貸人民幣92,200,000元（相當於約115,160,000港元）。本集團的銀行存款641,000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6,000港元。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二零一三年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零一三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，惟下列偏離除外：

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。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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二零一三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

於截至二零一三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，二零一三年三月二十六日

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。