

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)

### 截至二零一二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」）截至二零一二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：

#### 綜合全面收益表

截至二零一二年七月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益		142,923	132,400
直接經營成本		(83,360)	(72,597)
毛利		59,563	59,803
其他收益及虧損		(9,019)	14,372
其他收入		2,700	1,389
市場推廣開支		(2,058)	(1,448)
行政開支		(59,302)	(63,050)
其他酒店經營開支		(37,897)	(37,959)
撇銷物業、機器及設備		(65,338)	—
投資物業的公平值之增加		6,620	7,080
應佔聯營公司（虧損）溢利		(8,163)	12,281
財務費用	5	(10,415)	(12,729)
出售一間附屬公司的收益		106	—
除稅前虧損		(123,203)	(20,261)
所得稅抵免	6	2,557	2,706
本年度虧損	7	(120,646)	(17,555)
其他全面收益			
因換算產生的匯兌差額		1,583	26,387
本年度全面（開支）收益總額		(119,063)	8,832

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(120,325)	(17,248)
非控股權益		<u>(321)</u>	<u>(307)</u>
		<b><u>(120,646)</u></b>	<b><u>(17,555)</u></b>
應佔全面（開支）收益總額：			
本公司擁有人		(118,742)	9,139
非控股權益		<u>(321)</u>	<u>(307)</u>
		<b><u>(119,063)</u></b>	<b><u>8,832</u></b>
每股虧損	8		
基本及攤薄－港仙		<b><u>(4.88)</u></b>	<b><u>(0.75)</u></b>

# 綜合財務狀況表

於二零一二年七月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
投資物業		43,700	43,480
物業、機器及設備		403,047	470,465
預付租賃款項		2,854	13,165
預付租賃款項的溢價		43,444	191,393
於聯營公司的權益		213,074	221,247
可供出售投資		63,738	59,850
可換股債券		6,523	—
可換股債券的衍生工具部分		3,562	—
		<u>779,942</u>	<u>999,600</u>
流動資產			
應收一間聯營公司款項		3,272	3,456
有待開發物業		383,810	227,200
存貨		3,471	2,881
貿易及其他應收款	9	11,179	7,602
預付租賃款項		97	432
持作買賣投資		—	41,551
抵押銀行存款		641	641
銀行結餘及現金		26,041	49,790
		<u>428,511</u>	<u>333,553</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	10	36,024	30,949
應付關連公司款項		9,120	150
應繳稅項		25,548	25,548
一年內償還的銀行借貸		25,537	19,391
		<u>96,229</u>	<u>76,038</u>
淨流動資產		<u>332,282</u>	<u>257,515</u>
總資產減流動負債		<u>1,112,224</u>	<u>1,257,115</u>
非流動負債			
一年後償還的銀行借貸		97,527	122,647
可換股票據－負債部分		17,782	16,173
遞延稅項負債		69,064	71,381
		<u>184,373</u>	<u>210,201</u>
資產淨值		<u><u>927,851</u></u>	<u><u>1,046,914</u></u>

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股本及儲備		
股本	246,783	246,783
股份溢價及儲備	<u>679,408</u>	<u>798,150</u>
本公司擁有人應佔權益	926,191	1,044,933
非控股權益	<u>1,660</u>	<u>1,981</u>
權益總額	<u><b>927,851</b></u>	<u><b>1,046,914</b></u>

附註：

## 1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立的公開上市有限公司，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）	於二零一零年頒佈對二零一一年一月一日或之後的年度期間生效的香港財務報告準則的改進
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－金融資產的轉讓
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂本）	最低資本規定的預付款項
香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	關連人士的披露

於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度或過往年度的財務表現和狀況及／或綜合財務報表及本公司財務狀況表所載的披露內容並無重大影響。

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 （二零零九年至二零一一年周期） <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目的呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項－收回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二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「財務工具」（於二零零九年十一月頒佈）引入金融資產的分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號「財務工具」（於二零一零年十一月修訂）加入金融負債及取消確認的規定。

香港財務報告準則第9號規定所有屬於香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範疇的已確認金融資產隨後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的而持有及僅為支付本金額及未償還本金額的利息而產生合約現金流量的債務投資，於隨後的會計期間結束時一般按攤銷成本計量。所有其他的債務投資和權益投資於其後會計期間結束時以公平值計量。

就金融負債而言，最重要變動乃涉及對指定按公平值計入損益的金融負債。特別是，根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益的金融負債而言，源自該負債的信貸風險變動的金融負債公平值變動數額乃於其他全面收益確認，除非於其他全面收益確認該負債的信貸風險變動的影響將產生或擴大損益的會計錯配。源自金融負債信貸風險的公平值變動不會隨後於損益內重新分類。於先前情況，根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益的金融負債公平值變動的全部數額乃於損益內確認。

本公司董事預期，基於本集團於二零一二年七月三十一日的金融資產與金融負債，本集團綜合財務報表自二零一五年八月一日起開始的年度期間採納的香港財務報告準則第9號將會影響本集團可供出售投資的分類和計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團業績及綜合財務狀況產生重大影響。

### 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，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計算。歷史成本一般按交換貨品的代價之公平值計算。

### 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，乃根據代表本公司董事會的主要營運決策者（「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有待開發物業

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：

截至二零一二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	總計 千港元
總收入	<u>142,355</u>	<u>62,571</u>	<u>568</u>	<u>205,494</u>
分類收益	<u>142,355</u>	<u>—</u>	<u>568</u>	<u>142,923</u>
分類（虧損）溢利	<u>(20,257)</u>	<u>(7,724)</u>	<u>5,605</u>	<u>(22,376)</u>
未分配收入				975
未分配開支				(17,992)
撇銷物業、機器及設備				(65,338)
應佔聯營公司虧損				(8,163)
財務費用				(10,415)
出售一間附屬公司的收益				<u>106</u>
除稅前虧損				<u>(123,203)</u>

截至二零一一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	總計 千港元
總收入	<u>131,832</u>	<u>125,078</u>	<u>568</u>	<u>257,478</u>
分類收益	<u>131,832</u>	<u>—</u>	<u>568</u>	<u>132,400</u>
分類虧損(溢利)	<u>(16,470)</u>	<u>13,698</u>	<u>6,068</u>	3,296
未分配收入				1,031
未分配開支				(24,140)
應佔聯營公司溢利				12,281
財務費用				<u>(12,729)</u>
除稅前虧損				<u>(20,261)</u>

分部溢利(虧損)指每個分部所賺取(蒙受)的溢利(虧損)，但未分配中央行政成本、董事薪金、撇銷物業、機器及設備、應佔聯營公司業績、若干投資收入、利息收入、財務費用及出售一間附屬公司的收益。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

二零一二年  
千港元

二零一一年  
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	8,006	8,249
收購附屬公司應付代價	—	444
可換股票據	<u>2,409</u>	<u>4,036</u>
	<u>10,415</u>	<u>12,729</u>



## 6. 所得稅抵免

二零一二年  
千港元

二零一一年  
千港元

稅項抵免包括：

遞延稅項	(2,557)	(2,706)
------	---------	---------

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兩個年度並無產生任何應課稅溢利，故並無就中國附屬公司於有關年度的香港利得稅及企業所得稅作出撥備。截至二零一一年七月三十一日止年度，有結轉自以往年度的稅項虧損以抵銷所產生的應課稅溢利。

## 7. 本年度虧損

二零一二年  
千港元

二零一一年  
千港元

本年度虧損經扣除（計入）：

董事酬金	3,713	3,712
其他員工費用（董事除外）		
— 薪酬及其他福利	41,446	36,701
— 退休福利計劃供款	2,449	2,093
僱員福利開支總額	47,608	42,506
核數師酬金	1,800	1,750
折舊，已計入：		
— 其他酒店經營開支	31,234	31,318
— 行政開支	1,574	2,006
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）	6,664	6,641
匯兌（收益）虧損淨額	(284)	766
出售物業、機器及設備的虧損	60	—
確認為開支的存貨成本	30,598	26,511
來自投資物業的租金收入總額	568	568
減：		
來自投資物業（於年內曾產生租金收入）的直接經營開支	(340)	(313)
來自投資物業（於年內並無產生租金收入）的直接經營開支	(1,156)	(1,185)
	(928)	(930)
銀行及其他利息收入	(56)	(308)
可換股債券的利息收入	(1,365)	—
可供出售投資賺取的投資收入（計入其他收入）	(975)	(1,030)

## 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 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>(120,325)</u>	<u>(17,248)</u>
股份數目：		
計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均股數	<u>2,467,834,129</u>	<u>2,316,159,854</u>

計算每股攤薄虧損時並未考慮本公司尚未行使可換股票據被轉換之影響，理由是假定可換股票據獲得行使將導致每股虧損減少。

## 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賒賬期平均為三十天，貿易應收款以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收款：		
零至三十日	4,690	2,273
三十一日至六十日	224	245
六十一日至九十日	49	102
九十一日或以上	<u>204</u>	<u>133</u>
	5,167	2,753
預付款項及按金	1,859	1,719
其他應收款	<u>4,153</u>	<u>3,130</u>
	<u>11,179</u>	<u>7,602</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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應付款：		
零至三十日	3,680	3,865
三十一日至六十日	3,533	1,856
六十一日至九十日	1,760	1,795
九十一日或以上	1,887	929
	<hr/>	<hr/>
	10,860	8,445
應計費用	14,184	13,876
已收按金	121	121
其他應付款	10,859	8,507
	<hr/>	<hr/>
	36,024	30,949
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 業績回顧

本集團於截至二零一二年七月三十一日止年度錄得總收入約205,500,000港元（二零一一年：257,500,000港元），包括出售證券所得款項總額62,600,000港元（二零一一年：125,100,000港元）及酒店業務和其他業務分部之收入合共142,900,000港元（二零一一年：132,400,000港元）。

截至二零一二年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之年度虧損為120,300,000港元，而去年為17,200,000港元。該虧損主要由於撇銷中國佛山財神酒店若干舊樓宇及設施之賬面值65,300,000港元所致。舊樓宇已於全新的休閒大樓興建後按計劃拆卸作未來發展。

## 股息

董事並不建議就截至二零一二年七月三十一日止年度派付任何股息。

## 流動資金及財政資源

本集團繼續保持資金充裕之狀況，於二零一二年七月三十一日，本集團擁有現金26,700,000港元（二零一一年：50,400,000港元（主要為港元）及有價證券總值41,600,000港元）。

於二零一二年七月三十一日，銀行借貸總額（列為「其他應付款」之公司信用卡應付款項除外）為123,100,000港元（二零一一年：142,000,000港元），其中25,600,000港元須於一年內償還及97,500,000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。

於二零一二年七月三十一日尚未行使之可換股票據面額20,000,000港元須於二零一三年十一月八日償還。

於二零一二年七月三十一日，本集團之總負債資本比率（以本集團總負債相對於股東資金之百分比顯示）為30.3%（二零一一年：27.4%）。

## 匯率風險

本集團數間主要附屬公司之資產和負債及交易主要以人民幣或與港元掛鉤之貨幣計值，這導致本集團須承擔外幣風險，而該項風險並無予以對沖。本集團之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

截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團之主要業務為物業投資及開發、酒店業務、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10,154平方米之空置地塊。根據於二零一一年年底向政府提交的經修訂樓宇規劃，該幅土地可用於興建46幢總住宅建築面積約為15,590平方米之豪華獨立住宅屋及相關設施。本集團正等候政府批准於該地塊上發展有關項目。

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之土地之5%權益。該地盤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。本集團將密切注視項目進度。

## 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408間客房之佛山財神酒店的100%權益。截至二零一一年十二月三十一日止年度，該酒店之入住率保持於約63%的穩定水平，並於二零一一年錄得營業額約145,700,000港元，而二零一零年則為117,900,000港元。

本集團亦持有澳門財神酒店之32.5%權益，該酒店由本集團之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97%之高入住率，並於二零一一年錄得約224,500,000港元之穩定營業額，而二零一零年營業額則為181,200,000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之具競爭力薪酬待遇，包括基本薪酬、花紅、購股權、退休及其他福利。

於二零一二年七月三十一日，本集團聘用約690名僱員，其中約670名僱員常駐於中國內地。截至二零一二年七月三十一日止年度，所產生之員工薪酬總額約為47,600,000港元（二零一一年：42,500,000港元）。

## 展望

期內，佛山財神酒店一幢全新的休閒大樓已經落成，該大樓設有游泳池、健身室、桑拿浴室、卡拉OK室及其他會所設施。該等新設施預期可提升酒店之經營效能、競爭力及收益。

於佛山財神酒店的休閒大樓竣工後，佛山財神酒店仍擁有可用作商住用途之未開發許可建築面積約62,000平方米。管理層擬興建供銷售用途的新住宅大樓，以發揮該等發展潛力。

本集團對澳門和中國物業及接待行業之長遠前景抱持樂觀態度。憑藉其穩健的財務狀況及業務營運，本集團繼續採取審慎方式物色和發掘有利的商機以盡量提升股東回報。

## 資產抵押

於二零一二年七月三十一日，本集團名下328,507,000港元的酒店物業（二零一一年：331,140,000港元）已予抵押，以獲取本集團獲授的銀行借貸人民幣101,200,000元（相當於約123,064,000港元）（二零一一年：人民幣117,200,000元，相當於約142,038,000港元）。本集團的銀行存款641,000港元（二零一一年：641,000港元）已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元（二零一一年：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中7,000港元（二零一一年：22,000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之企業管治，一直致力於採取及提升有效之措施及常規，達致高透明度及問責性，照顧股東利益。

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（前「企業管治常規守則」）（「守則」），包括已於二零一二年四月一日生效之經修訂守則條文。於截至二零一二年七月三十一日止年度內，本公司於各相關的適用期間一直遵守守則之全部適用條文，惟下列偏離事項除外：

根據守則A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司之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之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之行為守則。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之規定準則。

## 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二零一二年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合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所組成。

審核委員會之主要職責包括檢討及監督本集團之申報程序及內部監控。

審核委員會於年內舉行兩次會議，全體成員均有出席會議，執行之職責如下：

1. 審閱本公司年度及中期財務報告之文稿，並提供意見；
2. 檢討本集團之內部監控，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之表現。

審核委員會已審閱截至二零一二年七月三十一日止年度之本集團經審核業績。

承董事會命  
主席  
蕭德雄

香港，二零一二年十月二十六日

於本公佈日期，董事會由執行董事蕭德雄先生、朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，以及獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生組成。