

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」）截至二零一二年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一一年一月三十一日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一二年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一一年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)
收益	3	77,374	65,192
直接經營成本		<u>(45,637)</u>	<u>(34,507)</u>
毛利		31,737	30,685
其他收益及虧損	4	(7,572)	14,489
其他收入		1,546	915
市場推廣開支		(829)	(638)
行政開支		(27,771)	(31,944)
其他酒店經營開支		(18,841)	(18,901)
撇銷物業、廠房及設備		(66,060)	–
投資物業之公平值增加		320	3,900
應佔聯營公司(虧損)溢利		(7,575)	1,077
財務費用	5	<u>(5,262)</u>	<u>(7,012)</u>
除稅前虧損		(100,307)	(7,429)
所得稅抵免	6	<u>1,287</u>	<u>1,402</u>
期內虧損	7	(99,020)	(6,027)
其他全面收益			
換算產生之匯兌差額		<u>4,156</u>	<u>19,349</u>
期內全面(開支)收入總額		<u><u>(94,864)</u></u>	<u><u>13,322</u></u>

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	一月	一月
	三十一日	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	(98,856)	(5,881)
非控股權益	(164)	(146)
	<u>(99,020)</u>	<u>(6,027)</u>
以下應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(94,700)	13,468
非控股權益	(164)	(146)
	<u>(94,864)</u>	<u>13,322</u>
每股虧損	8	
基本及攤薄一港仙	<u>(4.00)</u>	<u>(0.27)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年一月三十一日

	附註	二零一二年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一一年 七月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		43,800	43,480
物業、廠房及設備		411,289	470,465
預付租賃款項		13,125	13,165
預付租賃款項之溢價		191,021	191,393
於聯營公司之權益		213,662	221,247
可供出售投資		59,850	59,850
可換股債券		5,969	—
可換股債券之衍生工具部分		4,122	—
		<u>942,838</u>	<u>999,600</u>
流動資產			
應收聯營公司款項		3,319	3,456
持作開發物業		227,200	227,200
存貨		3,777	2,881
貿易及其他應收款	9	9,107	7,602
預付租賃款項		445	432
持作買賣投資		4,308	41,551
抵押銀行存款		641	641
銀行結餘及現金		48,401	49,790
		<u>297,198</u>	<u>333,553</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	10	38,877	30,949
應付一名關連人士款項		—	150
應繳稅項		25,548	25,548
銀行借貸—一年內到期		22,131	19,391
		<u>86,556</u>	<u>76,038</u>
淨流動資產		<u>210,642</u>	<u>257,515</u>
總資產減流動負債		<u>1,153,480</u>	<u>1,257,115</u>

	二零一二年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一一年 七月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	113,358	122,647
可換股債券—負債部分	16,954	16,173
遞延稅項負債	71,118	71,381
	<u>201,430</u>	<u>210,201</u>
	<u>952,050</u>	<u>1,046,914</u>
資本及儲備		
股本	246,783	246,783
股份溢價及儲備	703,450	798,150
	<u>950,233</u>	<u>1,044,933</u>
本公司擁有人應佔股權	1,817	1,981
非控股權益	<u>952,050</u>	<u>1,046,914</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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內適用之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製。

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。

截至二零一二年一月三十一日止六個月之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二零一一年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所遵照者一致。

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之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「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） 香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關連人士之披露
香港財務報告準則第7號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	披露—金融資產之轉讓 最低資本規定之預付款項

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期或前期會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團未有提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第7號（修訂本） 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（修訂本） 香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第10號 香港財務報告準則第11號 香港財務報告準則第12號 香港財務報告準則第13號 香港會計準則第1號（修訂本） 香港會計準則第12號（修訂本） 香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂） 香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂） 香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂） 香港會計準則第32號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	披露—金融資產與金融負債互相抵銷 ¹ 香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及 過渡性披露 ² 金融工具 ² 綜合財務報表 ¹ 共同安排 ¹ 於其他實體權益的披露 ¹ 公平值計量 ¹ 其他全面收益項目之呈列 ⁴ 遞延稅項—收回相關資產 ³ 僱員福利 ¹ 獨立財務報表 ¹ 於聯營公司及合營企業之投資 ¹ 金融資產與金融負債互相抵銷 ⁵ 露天礦場生產階段之剝採成本 ¹
--	---

- 1 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零零九年十一月頒佈）引入金融資產之分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零一零年十一月修訂）加入金融負債及取消確認之規定。

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「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產隨後將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之利息而產生合約現金流量之債務投資，於隨後之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及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之金融負債。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之金融負債而言，源自該負債之信貸風險變動之金融負債公平值變動數額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債之信貸風險變動之影響將產生或擴大損益之會計錯配。源自金融負債信貸風險之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之金融負債公平值變動之全部數額乃於損益內呈列。

本公司董事預期，基於本集團於二零一二年一月三十一日之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將不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

3. 分類資料

本集團根據主要營運決策者為分配資源和評估表現所獲呈報資料而釐定之經營分類如下：

酒店業務	– 酒店業務及其有關服務
金融投資	– 買賣上市證券及衍生金融工具
物業	– 租賃物業以及銷售待售物業及發展中物業

有關該等分部之資料於下文呈報。

下列為本集團於回顧期內按經營分部劃分之收益及業績之分析：

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、廠房及設備				(66,060)
應佔聯營公司虧損				(7,575)
財務費用				<u>(5,262)</u>
除稅前虧損				<u>(100,307)</u>

截至二零一一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>64,908</u>	<u>88,733</u>	<u>284</u>	<u>153,925</u>
分類收益	<u>64,908</u>	<u>-</u>	<u>284</u>	<u>65,192</u>
分類(虧損)溢利	<u>(6,138)</u>	<u>14,655</u>	<u>3,432</u>	<u>11,949</u>
未分配收入				563
未分配開支				(14,006)
應佔聯營公司溢利				1,077
財務費用				<u>(7,012)</u>
除稅前虧損				<u>(7,429)</u>

分部(虧損)溢利指每個分部所產生／賺取未分配中央行政成本、董事薪金、應佔聯營公司業績、若干投資收入及財務費用之(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之基準。

4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 一月三十一日 千港元	二零一一年 一月三十一日 千港元
持作買賣投資之公平值(減少)增加	(7,421)	14,122
衍生金融工具之公平值(減少)增加	(394)	68
持作買賣投資之股息收入	243	299
	<u>(7,572)</u>	<u>14,489</u>

5. 財務費用

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 一月三十一日 千港元	二零一一年 一月三十一日 千港元
須計息項目：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借款	4,080	3,890
收購附屬公司應付代價	-	444
可換股票據利息	1,182	1,730
其他利息	-	948
	<u>5,262</u>	<u>7,012</u>

6. 所得稅抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 一月三十一日 千港元	二零一一年 一月三十一日 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	<u>1,287</u>	<u>1,402</u>

由於本公司及其附屬公司於有關期間並無產生任何應課稅溢利或有任何結轉自以往年度之稅項虧損以抵銷有關期間所產生之任何應課稅溢利，故並無就中國附屬公司於兩個期間之香港利得稅及中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	
二零一二年	二零一一年
一月三十一日	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：

其他酒店經營開支	15,472	15,654
行政開支	790	985
解除預付租賃款項及預付租賃款項之溢價 （包括於其他酒店經營開支）	3,369	3,247
銀行及其他利息收入	(28)	(274)
可供出售投資之投資收入	(780)	(562)
可換股債券增生利息	(485)	—
	<u> </u>	<u> </u>

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔之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	
二零一二年	二零一一年
一月三十一日	一月三十一日
千港元	千港元

計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(98,856)</u>	<u>(5,881)</u>
--------------------------	-----------------	----------------

股份數目 股份數目

計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均股數	<u>2,467,834,129</u>	<u>2,186,886,065</u>
-----------------------	----------------------	----------------------

由於行使可換股票據將導致每股虧損減少，故並無呈列兩個期間之每股攤薄虧損。

9. 貿易及其他應收款

本集團給予其貿易客戶之賒賬期平均為30日。下列為貿易應收款之賬齡分析(以發票日期為基準)。

	二零一二年 一月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元
0至30日	2,267	2,273
31至60日	538	245
61至90日	85	102
90日以上	129	133
	<u>3,019</u>	<u>2,753</u>

10. 貿易及其他應付款

下列為貿易應付款之賬齡分析(以發票日期為基準)。

	二零一二年 一月三十一日 千港元	二零一一年 七月三十一日 千港元
0至30日	4,648	3,865
31至60日	4,184	1,856
61至90日	1,107	1,795
90日以上	1,132	929
	<u>11,071</u>	<u>8,445</u>

中期股息

董事不建議派發截至二零一二年一月三十一日止六個月之任何股息。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團於截至二零一二年一月三十一日止六個月錄得總收入約130,700,000港元，而去年同期則為153,900,000港元。總收入主要來自酒店業務之收入及銷售證券之總收入。

截至二零一二年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔之虧損淨額為98,900,000港元，而去年同期之虧損淨額則為5,900,000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66,100,000港元。舊樓宇已於全新的休閒大樓竣工後按計劃拆卸作未來發展。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕之狀況。於二零一二年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）49,000,000港元（二零一一年七月三十一日：50,400,000港元）及有價證券總值4,300,000港元（二零一一年七月三十一日：41,600,000港元）。

於二零一二年一月三十一日，銀行借款總額（列為「其他應付款」之公司信用卡應付款項除外）為135,500,000港元（二零一一年七月三十一日：142,000,000港元），其中22,100,000港元須於一年內償還及113,400,000港元須於兩至五年內償還。銀行借款以人民幣計值及按浮息基準計算利息。

於二零一二年一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償還。

於二零一二年一月三十一日，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%（二零一一年七月三十一日：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。本集團之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

截至二零一二年一月三十一日止六個月，本集團之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10,154平方米之空置地塊。根據於二零一一年年底提交政府的經修訂建築圖則，該地塊可用於興建46幢總住宅樓面面積約為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。該個地盤可供在南灣湖沿邊發展一幢51層高豪華住宅樓宇（連四層地庫），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之全部權益。截至二零一一年十二月三十一日止年度，該酒店維持約63%之穩定入住率及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，而二零一零年之營業額則為181,200,000港元。

展望

佛山財神酒店全新的休閒大樓已於期內竣工，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超過64,000平方米。管理層將於適當時候推出可行性發展計劃，以充分發揮該等發展潛力。

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，本集團將繼續採取審慎方式物色和發掘有利的商機藉以提升股東回報。

或然負債

於二零一二年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一二年一月三十一日，本集團名下331,797,000港元之酒店物業已予抵押，以獲得本集團獲授之銀行借貸人民幣110,200,000元（相當於約135,489,000港元）。本集團之銀行存款641,000港元已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元之抵押，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二零一二年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零一二年一月三十一日止六個月內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」），惟下列偏離除外：

根據守則A.4.1，非執行董事之委任應有特定任期，並須接受重選。

本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，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。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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截至二零一二年一月三十一日止六個月內已遵守標準守則所載之規定準則。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二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之任何上市證券。

於聯交所網站發佈資料

載有上市規則附錄16第46段所規定資料之業績公佈，將於適當時間在聯交所網站上發佈。

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭德雄

香港，二零一二年三月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為蕭德雄先生、朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，以及本公司獨立非執行董事為李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。