

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」）截至二零一三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

截至二零一三年七月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益		140,762	142,923
直接經營成本		(86,393)	(83,360)
毛利		54,369	59,563
其他收益及虧損		3,644	(9,019)
其他收入		3,795	2,700
市場推廣開支		(2,264)	(2,058)
行政開支		(61,590)	(59,302)
其他酒店經營開支		(29,709)	(37,897)
撇銷物業、機器及設備		-	(65,338)
投資物業的公平值之增加		1,600	6,620
就撇減有待開發物業確認的減值虧損		(120,500)	-
出售一間附屬公司的（虧損）收益		(1,905)	106
應佔一間聯營公司虧損		(4,383)	(8,163)
財務費用	5	(9,906)	(10,415)
除稅前虧損		(166,849)	(123,203)
所得稅抵免	6	1,567	2,557
本年度虧損	7	(165,282)	(120,646)
其他全面收益：			
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		16,202	1,583
本年度全面開支總額		(149,080)	(119,063)

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以下應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(161,927)	(120,325)
非控股權益		<u>(3,355)</u>	<u>(321)</u>
		<b><u>(165,282)</u></b>	<b><u>(120,646)</u></b>
以下應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		(147,354)	(118,742)
非控股權益		<u>(1,726)</u>	<u>(321)</u>
		<b><u>(149,080)</u></b>	<b><u>(119,063)</u></b>
每股虧損	8		
基本及攤薄－港仙		<b><u>(6.56)</u></b>	<b><u>(4.88)</u></b>

# 綜合財務狀況表

於二零一三年七月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		–	43,700
物業、機器及設備		400,761	403,047
預付租賃款項		2,867	2,854
預付租賃款項的溢價		43,732	43,444
於一間聯營公司的權益		208,691	213,074
可供出售投資		63,738	63,738
可換股債券		7,907	6,523
可換股債券的衍生工具部分		6,959	3,562
		<b>734,655</b>	<b>779,942</b>
<b>流動資產</b>			
有待開發物業		284,416	383,810
存貨		3,785	3,471
貿易及其他應收款	9	9,080	11,179
應收一間聯營公司款項		4,322	3,272
預付租賃款項		104	97
持作買賣投資		50,207	–
抵押銀行存款		641	641
銀行結餘及現金		115,493	26,041
		<b>468,048</b>	<b>428,511</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	10	29,349	36,024
應付關連人士款項		158,129	9,120
應繳稅項		25,548	25,548
銀行借貸—一年內到期		101,596	25,537
可換股票據—負債部分		19,628	–
		<b>334,250</b>	<b>96,229</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>133,798</b>	<b>332,282</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>868,453</b>	<b>1,112,224</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—一年後到期		–	97,527
可換股票據—負債部分		–	17,782
遞延稅項負債		70,362	69,064
		<b>70,362</b>	<b>184,373</b>
<b>淨資產</b>		<b>798,091</b>	<b>927,851</b>

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本及儲備		
股本	246,783	246,783
股份溢價及儲備	<u>577,977</u>	<u>679,408</u>
本公司擁有人應佔權益	824,760	926,191
非控股權益	<u>(26,669)</u>	<u>1,660</u>
權益總額	<u><b>798,091</b></u>	<u><b>927,851</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）「其他全面收益項目的呈列」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，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」

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」。根據有關修訂本，按照香港會計準則第40號「投資物業」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全部收回，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(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。因此，董事認為香港會計準則第12號(修訂本)列明的此項「出售」假設不可推翻。

由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，本集團並無確認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，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(修訂本)並無導致本集團的綜合財務報表有任何財務影響。

除上文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則(修訂本)對本集團本年度及過往年度的財務表現和狀況及／或該等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週期) <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>3</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、 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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</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>2</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 <sup>2</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>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費 <sup>2</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> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五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」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號載入金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

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，特別是就以業務模式持有以收取合約現金流量為目的之債務投資，及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，則一般於後續會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續會計期間末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈報股本投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，只有股息收入一般於損益確認。

就指定經損益按公平值計算的金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定除非於其他全面收益中呈報該負債之信貸風險改變之影響會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因負債之信貸風險改變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。金融負債之信貸風險變動引致之金融負債公平值變動其後不會重新分類為損益內。根據香港會計準則第39號，就指定經損益按公平值計算之金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號之生效日期為二零一五年一月一日或之後開始之年度期間，並可提早應用。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對可供出售投資的分類及計量產生影響；然而，於完成詳細審閱之前提供該影響之合理估計並不可行。

### 有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於二零一一年六月頒佈一組五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則，包括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、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

該等五項準則的主要規定在下文描述。



香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及個別財務報表」內有關與綜合財務報表部份。香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效日期被撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目之唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制的新定義，其包括三個元素：(a)對被投資方的權力；(b)對所參與被投資方的可變動報酬的暴露或權利；及(c)使用其對被投資方的權力以影響投資方的報酬金額的能力。香港財務報告準則第10號內已經加入廣泛指導，以處理複雜情況。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，其適用於有附屬公司、共同安排、聯營公司及／或不綜合結構性實體權益的實體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露要求較現有準則廣泛。

於二零一二年七月，就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號頒佈修訂，以澄清若干對首次應用該等五項香港財務報告準則的過渡性指引。

本集團將於二零一三年八月一日開始的年度期間應用該等五項準則（連同有關過渡性指引的修訂）。

董事預期，應用該等五項準則將不會對於綜合財務報表內呈報的金額產生重大影響。然而，直至董事已進行詳細審閱前，量化相關準則的影響為不切實際。

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號就公平值計量及有關公平值計量的披露設立單一指導來源。準則界定公平值、設立計量公平值的框架，以及要求作出有關公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號範圍廣泛；其適用於其他香港財務報告準則要求或允許公平值計量及有關公平值計量的披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟指明情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露要求較現有準則廣泛。例如，目前只有香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」要求金融工具根據三個層次的公平值層次作出的定量及描述性披露，香港財務報告準則第13號會將其擴大至包括其範圍以內的所有資產和負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效，並允許提前應用。董事將於二零一三年八月一日開始的年度期間應用香港財務報告準則第13號。應用新訂準則預期將不會影響於二零一三年七月三十一日綜合財務報表內所報告本集團資產及負債的計量，但將導致綜合財務報表內載有更廣泛披露。

除上文所披露者外，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及本公司的財務表現及狀況造成重大影響。



### 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，其會計政策闡述如下。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，乃根據代表本公司執行董事向主要營運決策者（「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：

截至二零一三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
總收入	<u>140,329</u>	<u>4,468</u>	<u>433</u>	<u>145,230</u>
分類收益	<u>140,329</u>	<u>—</u>	<u>433</u>	<u>140,762</u>
分類（虧損）溢利	<u>(18,142)</u>	<u>5,516</u>	<u>(119,695)</u>	<u>(132,321)</u>
未分配收入				728
未分配開支				(19,062)
出售一間附屬公司的虧損				(1,905)
應佔一間聯營公司虧損				(4,383)
財務費用				<u>(9,906)</u>
除稅前虧損				<u>(166,849)</u>

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	綜合 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)
出售一間附屬公司的收益				106
應佔一間聯營公司虧損				(8,163)
財務費用				<u>(10,415)</u>
除稅前虧損				<u>(123,203)</u>

分部溢利(虧損)指每個分部所賺取的溢利(蒙受虧損),但未分配中央行政成本、董事薪金、撇銷物業、機器及設備、出售一間附屬公司的收益(虧損)、應佔一間聯營公司虧損、若干投資收入、利息收入及財務費用。此乃向主要營運決策者報告用作資源分配及表現評估的基準。

## 5. 財務費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	7,051	8,006
可換股票據	2,646	2,409
應付一間聯營公司貸款	209	–
	<u>9,906</u>	<u>10,415</u>

## 6. 所得稅抵免

二零一三年  
千港元

二零一二年  
千港元

稅項抵免包括：

遞延稅項

**(1,567)**      **(2,557)**

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（「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，或有結轉自以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

二零一三年  
千港元

二零一二年  
千港元

本年度虧損經扣除（計入）：

董事酬金	5,749	3,713
其他員工費用		
— 薪酬及其他福利	47,630	43,620
— 退休福利計劃供款	2,106	1,934
僱員福利開支總額	<u>55,485</u>	<u>49,267</u>
核數師酬金	1,862	1,800
確認為開支的存貨成本	30,842	30,598
折舊，已計入：		
— 其他酒店經營開支	28,082	31,234
— 行政開支	1,885	1,574
出售物業、機器及設備的（收益）虧損	(491)	60
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）	1,627	6,664
來自投資物業的租金收入總額	(433)	(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	245	340
— 來自投資物業（於年內並無產生租金收入）的直接經營開支	864	1,156
	<u>676</u>	<u>928</u>
銀行及其他利息收入	(33)	(56)
可換股債券的利息收入	(2,032)	(1,365)
可供出售投資賺取的投資收入（計入其他收入）	(726)	(975)
匯兌收益淨額	<u>(514)</u>	<u>(284)</u>

## 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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>(161,927)</u>	<u>(120,325)</u>
	二零一三年	二零一二年
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>

由於行使本公司尚未行使之可換股票據將導致兩個年度之每股虧損減少，故於計算每股攤薄虧損時並無假設本公司尚未行使之可換股票據獲轉換。

## 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款：		
零至三十日	3,448	4,690
三十一日至六十日	104	224
六十一日至九十日	42	49
九十一日或以上	112	204
	<u>3,706</u>	<u>5,167</u>
預付款項及按金	2,535	1,859
其他應收款	<u>2,839</u>	<u>4,153</u>
	<u>9,080</u>	<u>11,179</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款：		
零至三十日	3,475	3,680
三十一日至六十日	3,520	3,533
六十一日至九十日	1,548	1,760
九十一日或以上	1,967	1,887
	<u>10,510</u>	<u>10,860</u>
應計費用	6,430	14,184
已收按金	–	121
其他應付款	12,409	10,859
	<u>29,349</u>	<u>36,024</u>

## 業績回顧

本集團於截至二零一三年七月三十一日止年度錄得總收入約145,200,000港元（二零一二年：205,500,000港元），包括出售證券所得款項總額4,500,000港元（二零一二年：62,600,000港元）及酒店業務和其他業務分部之收入合共140,800,000港元（二零一二年：142,900,000港元）。

截至二零一三年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之年度虧損為161,900,000港元，而去年為120,300,000港元。年內虧損主要由於就撇減有待開發物業確認的減值虧損120,500,000港元，而去年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拆卸賬面值66,100,000港元。

## 股息

董事並不建議就截至二零一三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之狀況，於二零一三年七月三十一日，本集團擁有現金116,100,000港元（二零一二年：26,700,000港元）（主要為港元），及有價證券總值50,200,000港元（二零一二年：無）。

於二零一三年七月三十一日，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101,600,000港元（二零一二年：123,100,000港元）。銀行借貸以人民幣計值，須於一年內償還及按浮息基準計算利息。

於二零一三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。

於二零一三年七月三十一日，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49.1%（二零一二年：30.3%）。

## 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鈎之貨幣計值，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

截至二零一三年七月三十一日止年度，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

於下文「展望」一節所述之部份出售事項後，本集團透過一間間接全資附屬公司佛山市財神酒店有限公司（「佛山市財神酒店」）擁有位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房的佛山財神酒店的75%有效權益。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及經營。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。

## 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。

於二零一三年七月三十一日，本集團聘用約640名僱員，其中約620名僱員常駐於中國內地。截至二零一三年七月三十一日止年度，所產生之員工薪酬總額約為55,500,000港元（二零一二年：49,200,000港元）。

## 展望

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。出售事項已於二零一三年四月八日獲股東於股東特別大會上投票批准，並已於二零一三年四月十一日完成。

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。

出售事項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。

## 資產抵押

於二零一三年七月三十一日，本集團名下330,698,000港元的酒店物業（二零一二年：328,507,000港元）已予抵押，以獲取本集團獲授的銀行借貸人民幣80,200,000元（相當於101,596,000港元）（二零一二年：人民幣101,200,000元，相當於123,064,000港元）。本集團的銀行存款641,000港元（二零一二年：641,000港元）已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元（二零一二年：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中6,000港元（二零一二年：7,000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。

於截至二零一三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之企業管治守則（「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二零一三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二零一三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，二零一三年十月二十八日

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。