

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」)截至二零一六年一月三十一日止六個月的未經審核綜合業績，連同截至二零一五年一月三十一日止六個月的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	3	50,911	64,238
直接經營成本		(30,202)	(37,124)
毛利		20,709	27,114
其他收益及虧損	4	(14,962)	8,461
其他收入		2,050	2,073
市場推廣開支		(885)	(944)
行政開支		(27,733)	(29,870)
其他酒店經營開支		(12,885)	(13,451)
應佔一間聯營公司(虧損)溢利		(9,347)	4,205
財務費用	5	(623)	(68)
除稅前虧損		(43,676)	(2,480)
所得稅抵免	6	572	240
期內虧損	7	(43,104)	(2,240)
其他全面收益(開支)			
其後不會重列為損益的項目：			
應佔一間聯營公司的物業重估儲備		-	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		(27,558)	(5,982)
期內其他全面(開支)收益		(27,558)	45,528
期內全面(開支)收益總額		(70,662)	43,288

		截至下列日期止六個月	
		二零一六年	二零一五年
		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		(40,780)	(775)
非控股權益		(2,324)	(1,465)
		<u>(43,104)</u>	<u>(2,240)</u>
以下應佔期內全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(61,360)	46,269
非控股權益		(9,302)	(2,981)
		<u>(70,662)</u>	<u>43,288</u>
			(經重列)
每股虧損	8		
基本－港仙		<u>(1.10)</u>	<u>(0.03)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年一月三十一日

	附註	二零一六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一五年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		314,201	343,487
預付租賃款項		2,427	2,606
預付租賃款項的溢價		37,231	39,914
於一間聯營公司的權益		230,402	239,749
可供出售投資		63,738	63,738
		<u>647,999</u>	<u>689,494</u>
流動資產			
待發展或發展中物業		428,149	373,061
存貨		3,074	3,065
貿易及其他應收款	9	7,477	6,816
應收一間聯營公司款項		7,057	5,552
預付租賃款項		103	106
持作買賣投資		57,813	29,960
抵押銀行存款		642	642
銀行結餘及現金		78,776	201,662
		<u>583,091</u>	<u>620,864</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	10	28,284	27,741
應付關連人士款項		259,405	264,761
		<u>287,689</u>	<u>292,502</u>
淨流動資產		<u>295,402</u>	<u>328,362</u>
總資產減流動負債		<u>943,401</u>	<u>1,017,856</u>

	二零一六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一五年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
應付一名董事款項	50,000	50,000
遞延稅項負債	62,967	66,760
	<u>112,967</u>	<u>116,760</u>
淨資產	<u>830,434</u>	<u>901,096</u>
資本及儲備		
股本	1,504,752	1,504,752
儲備	(622,695)	(561,335)
	<u>882,057</u>	<u>943,417</u>
本公司擁有人應佔權益	882,057	943,417
非控股權益	(51,623)	(42,321)
	<u>830,434</u>	<u>901,096</u>
權益總額	<u>830,434</u>	<u>901,096</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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。

簡明綜合財務報表所載作為比較資料的截至二零一五年七月三十一日止年度財務資料並不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等綜合財務報表。根據香港公司條例第436條規定所須披露有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已經根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求呈交截至二零一五年七月三十一日止年度的綜合財務報表予公司註冊處。

本公司的核數師已就該等綜合財務報表出具報告。該核數師報告為無保留意見；並無包含核數師以強調方式在沒有對其報告作出保留意見下所關注之任何事項的提述；亦未載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)條或(3)條作出的陳述。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干金融工具乃以公平值計量。

截至二零一六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二零一五年七月三十一日止年度全年財務報表所遵照者相同。

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報告及經營分部如下：

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。

下列為本集團於回顧期內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>50,911</u>	<u>91,619</u>	<u>-</u>	<u>142,530</u>
分類收益	<u>50,911</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,911</u>
分類虧損	<u>(9,027)</u>	<u>(14,711)</u>	<u>(21)</u>	<u>(23,759)</u>
未分配開支				<u>(9,947)</u>
應佔一間聯營公司業績				<u>(9,347)</u>
財務費用				<u>(623)</u>
除稅前虧損				<u>(43,676)</u>

截至二零一五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>64,238</u>	<u>30,987</u>	<u>-</u>	<u>95,225</u>
分類收益	<u>64,238</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,238</u>
分類(虧損)溢利	<u>(5,883)</u>	<u>9,485</u>	<u>(19)</u>	<u>3,583</u>
未分配開支				<u>(10,200)</u>
應佔一間聯營公司業績				<u>4,205</u>
財務費用				<u>(68)</u>
除稅前虧損				<u>(2,480)</u>

分部（虧損）溢利指每個分部所產生／所賺取未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司業績及財務費用的（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：

截至二零一六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	(12,077)	-	-	(413)	(12,490)
利息收入	42	1	-	-	43
持作買賣投資的利息收入	-	251	-	-	251
出售物業、機器及設備的收益	-	-	-	189	189
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

截至二零一五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	(12,632)	-	-	(582)	(13,214)
利息收入	15	-	-	-	15
持作買賣投資的利息收入	-	1,051	-	-	1,051
出售物業、機器及設備的虧損	(24)	-	-	-	(24)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一六年 一月三十一日 千港元	二零一五年 一月三十一日 千港元
持作買賣投資的股息收入	21	—
持作買賣投資的公平值(減少)增加	(14,983)	8,461
	<u>(14,962)</u>	<u>8,461</u>

5. 財務費用

	截至下列日期止六個月	
	二零一六年 一月三十一日 千港元	二零一五年 一月三十一日 千港元
借貸的利息：		
應付一名董事款項	617	—
銀行借貸	6	68
	<u>623</u>	<u>68</u>

6. 所得稅抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零一六年 一月三十一日 千港元	二零一五年 一月三十一日 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	<u>572</u>	<u>240</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	
二零一六年	二零一五年
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：

—行政開支	413	582
—其他酒店經營開支	12,077	12,632
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)	808	819
銀行及其他利息收入	(43)	(15)
	<u> </u>	<u> </u>

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔的每股基本虧損乃依據以下數據計算：

截至下列日期止六個月	
二零一六年	二零一五年
一月三十一日	一月三十一日
千港元	千港元

計算每股基本虧損的本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(40,780)</u>	<u>(775)</u>
	股份數目	股份數目 (經重列)
計算每股基本虧損的普通股加權平均數目	<u>3,701,751,193</u>	<u>2,961,400,955</u>

就計算截至二零一五年一月三十一日止六個月的每股基本虧損而言，分母已經調整，以反映已於二零一五年七月按每兩股普通股獲發一股供股股份的基準完成之供股事項的額外成分。

由於兩個期間並無具潛在攤薄效應的普通股，故並無呈列兩個期間的每股攤薄虧損。

9. 貿易及其他應收款

本集團給予其酒店業務的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(與收益確認日期相近)為基準)。

	二零一六年 一月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
0至30日	1,993	2,792
31至60日	439	167
61至90日	24	16
91日或以上	183	146
	<u>2,639</u>	<u>3,121</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)。

	二零一六年 一月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
0至30日	3,394	3,014
31至60日	3,525	2,630
61至90日	1,061	718
91日或以上	540	202
	<u>8,520</u>	<u>6,564</u>

中期股息

董事不建議派發截至二零一六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

本集團於截至二零一六年一月三十一日止六個月錄得收益約50,900,000港元，而去年同期則為64,200,000港元。收益主要來自酒店業務的收入。

截至二零一六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40,800,000港元，而去年同期的虧損淨額則為800,000港元。截至二零一六年一月三十一日止六個月的虧損主要由於持作買賣投資的公平值減少15,000,000港元（截至二零一五年一月三十一日止六個月：公平值增加8,500,000港元）。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕的狀況。於二零一六年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）79,400,000港元（二零一五年七月三十一日：202,300,000港元），及有價證券總值57,800,000港元（二零一五年七月三十一日：30,000,000港元）。

於二零一六年一月三十一日，概無尚未償還之銀行及其他借貸（列為「其他應付款」的公司信用卡應付款項除外）（二零一五年七月三十一日：無）。

於二零一五年五月十四日，本公司宣佈建議就每兩股已發行股份獲發一股供股股份的基準進行供股，認購價為每股0.15港元。供股已於二零一五年七月二日完成，而本公司已發行股本已增加至3,701,751,193股股份。

於二零一六年一月三十一日，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45.4%（二零一五年七月三十一日：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

截至二零一六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

期內，佛山財神酒店旁側的住宅項目的建築工程已經按照計劃穩步展開。總建築面積約為86,000平方米的高層住宅大廈預計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。

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。按照於二零一三年年底提交的經修訂建築圖則，將興建六幢附帶廣闊室外空間的豪華住宅大屋，建築面積約為5,000平方米。本集團正等候建築圖則獲核准開始施工。

本集團亦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%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。

酒店業務

本集團擁有佛山財神酒店的75%有效權益。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，該酒店維持約54.7%的穩定入住率及於二零一五年錄得營業額約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。該酒店仍然能維持約89.9%的高入住率，並於二零一五年錄得營業額約233,600,000港元，而二零一四年的營業額則為259,600,000港元。

展望

二零一五年七月完成的供股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181,800,000港元，為中國佛山的住宅開發項目提供所需資金，待該項目正式竣工後，預料將會強化本集團的盈利能力，並為股東提供最大價值。

儘管中國和澳門近年僅錄得溫和經濟增長，本集團對有關地區整體經濟的繁榮及商業潛力仍充滿信心。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。

或然負債

於二零一六年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一六年一月三十一日，本集團的銀行存款642,000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9,000港元。

僱員

本集團為其僱員提供與彼等的經驗、表現及工作性質相當並且具有競爭力的薪酬待遇。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二零一六年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零一六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，惟下列偏離情況除外：

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截至二零一六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

於截至二零一六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，二零一六年三月二十四日

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。