

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)

截至二零一四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」）截至二零一四年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零一三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

截至二零一四年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	3	71,780	75,146
直接經營成本		(47,806)	(46,553)
毛利		23,974	28,593
其他收益及虧損	4	2,836	3,092
其他收入		1,593	1,969
市場推廣開支		(1,125)	(1,343)
行政開支		(34,279)	(29,884)
其他酒店經營開支		(13,921)	(16,067)
就撇減有待開發物業確認的減值虧損		(50,700)	(135,500)
投資物業的公平值增加		-	1,600
應佔一間聯營公司溢利（虧損）		1,438	(2,823)
財務費用	5	(3,600)	(5,194)
除稅前虧損		(73,784)	(155,557)
所得稅抵免	6	692	827
期內虧損	7	(73,092)	(154,730)
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		6,758	9,705
期內全面開支總額		(66,334)	(145,025)

		截至下列日期止六個月	
		二零一四年	二零一三年
		一月三十一日	一月三十一日
		千港元	千港元
附註		(未經審核)	(未經審核)
以下應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(68,235)	(153,267)
非控股權益		(4,857)	(1,463)
		<u>(73,092)</u>	<u>(154,730)</u>
以下應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		(63,182)	(143,562)
非控股權益		(3,152)	(1,463)
		<u>(66,334)</u>	<u>(145,025)</u>
每股虧損	8		
基本及攤薄－港仙		<u>(2.76)</u>	<u>(6.21)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年一月三十一日

	附註	二零一四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一三年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		393,344	400,761
預付租賃款項		2,849	2,867
預付租賃款項的溢價		43,518	43,732
於一間聯營公司的權益		210,129	208,691
可供出售投資		63,738	63,738
可換股債券		-	7,907
可換股債券的衍生工具部分		-	6,959
		713,578	734,655
流動資產			
有待開發物業		266,183	284,416
存貨		5,158	3,785
貿易及其他應收款	9	9,692	9,080
應收一間聯營公司款項		4,768	4,322
預付租賃款項		108	104
持作買賣投資		67,891	50,207
抵押銀行存款		641	641
銀行結餘及現金		62,770	115,493
		417,211	468,048
流動負債			
貿易及其他應付款	10	27,986	29,349
應付關連人士款項		178,402	158,129
應繳稅項		25,548	25,548
銀行借貸—一年內到期		96,494	101,596
可換股票據—負債部分		-	19,628
		328,430	334,250
淨流動資產		88,781	133,798
總資產減流動負債		802,359	868,453

	二零一四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一三年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>70,602</u>	<u>70,362</u>
淨資產	<u>731,757</u>	<u>798,091</u>
資本及儲備		
股本	246,783	246,783
股份溢價及儲備	<u>514,795</u>	<u>577,977</u>
本公司擁有人應佔權益	761,578	824,760
非控股權益	<u>(29,821)</u>	<u>(26,669)</u>
權益總額	<u>731,757</u>	<u>798,091</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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，惟若干金融工具乃以公平值計量。

截至二零一四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二零一三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並與所編製的本集團簡明綜合財務報表相關的新訂及經修訂香港財務報告準則（「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）
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
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
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
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

有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於本中期期間，本集團首次應用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號及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂），連同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號有關過渡性指引的修訂本。由於香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）僅處理個別財務報表，故對該等簡明綜合財務報表並不適用。

下文載列應用該等準則的影響。

應用香港財務報表第10號的影響

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」中處理綜合財務報表的部份及香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號變更控制權的定義，致使於投資者(a)對被投資方擁有權力；(b)對所參與被投資方的可變動回報承擔風險或擁有權利；及(c)有能力利用其權力以影響其回報，即對被投資方擁有控制權。該三項準則須同時滿足，投資者方對被投資方擁有控制權。控制權先前乃界定為有權規管實體的財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

董事認為，應用香港財務報告準則第10號對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立公平值計量和有關公平值計量的披露的單一框架以及取代過往於各項香港財務報告準則內的規定。香港會計準則第34號的相應修訂要求於簡明綜合財務報表內作出若干披露。

香港財務報告準則第13號的涵蓋範圍廣泛，並且應用於其他香港財務報告準則要求以或允許以公平值計量及披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特殊情況除外。香港財務報告準則第13號載有「公平值」的新定義及將公平值界定為於現時市況下，於計量日期按主要（或最有利）市場內有秩序的交易所收取出售資產或償還轉讓負債的價格。香港財務報告準則第13號的公平值為平倉價，不論該價格是直接可予觀察或使用其他估值方法估算得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第13號的過渡性條文，本集團已按未來適用法應用新公平值計量及披露規定。

香港會計準則第34號「中期財務報告」（修訂本）（作為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）的一部分）

於本期間，本集團首次應用香港會計準則第34號「中期財務報告」的修訂本，作為「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）」的一部分。香港會計準則第34號（修訂本）釐清，僅於就特定呈報分類而言的總資產和總負債金額乃定期提供給主要營運決策者（「主要營運決策者」）及與上一份年度財務報表內就該呈報分類所披露的金額存有重大變化的情況下，才須於簡明綜合財務報表內分開披露該呈報分類的總資產和總負債。

鑒於主要營運決策者並無檢討本集團呈報分類的資產和負債以評估業績表現及作出資源分配，本集團並未將總資產及總負債資料包含於分類資料內。

除上文所述者外，於本中期期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則並未對該等簡明綜合財務報表的呈報金額及／或該等簡明財務報表所載的披露內容產生重大影響。

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：

截至二零一四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>71,780</u>	<u>64,290</u>	<u>-</u>	<u>136,070</u>
分類收益	<u>71,780</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,780</u>
分類（虧損）溢利	<u>(14,740)</u>	<u>4,012</u>	<u>(50,958)</u>	<u>(61,686)</u>
未分配開支				<u>(9,936)</u>
應佔一間聯營公司溢利				<u>1,438</u>
財務費用				<u>(3,600)</u>
除稅前虧損				<u>(73,784)</u>

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				<u>726</u>
未分配開支				<u>(8,897)</u>
應佔一間聯營公司虧損				<u>(2,823)</u>
財務費用				<u>(5,194)</u>
除稅前虧損				<u>(155,557)</u>

分部（虧損）溢利指每個分部所賺取／所產生未分配若干投資收入、中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司溢利（虧損）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：

截至二零一四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
就撇減有待開發物業確認的減值虧損	-	-	(50,700)	-	(50,700)
折舊	(13,073)	-	-	(1,014)	(14,087)
可換股債券衍生工具部分的公平值增加	-	117	-	-	117
利息收入	173	1,161	-	-	1,334
持作買賣投資的利息收入	-	951	-	-	951
出售物業、機器及設備的收益	-	-	-	250	250
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(50,700)</u>	<u>250</u>	<u>(14,087)</u>

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
就撇減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
出售物業、機器及設備的收益	1	-	-	85	86
	<u>-</u>	<u>3,092</u>	<u>(135,500)</u>	<u>85</u>	<u>(122,323)</u>

4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 一月三十一日 千港元
持作買賣投資的公平值增加	2,423	—
持作買賣投資的利息收入	951	—
持作買賣投資的股息收入	160	—
可換股債券衍生工具部分的公平值增加	117	3,092
衍生金融工具的已實現虧損	(815)	—
	<u>2,836</u>	<u>3,092</u>

5. 財務費用

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 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	2,824	3,777
可換股票據	776	1,301
應付一間聯營公司貸款	—	116
	<u>3,600</u>	<u>5,194</u>

6. 所得稅抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 一月三十一日 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	<u>692</u>	<u>827</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	
二零一四年 一月三十一日	二零一三年 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	1,014	738
－其他酒店經營開支	13,073	15,265
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）	848	802
銀行及其他利息收入	(173)	(52)
可換股債券利息收入	(1,161)	(975)
可供出售投資的投資收入（包括於其他收入）	—	(726)
	<u> </u>	<u> </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	
二零一四年 一月三十一日	二零一三年 一月三十一日
千港元	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>(68,235)</u>	<u>(153,267)</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

本集團給予其酒店業務及物業租賃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)。

	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 七月三十一日 千港元
0至30日	1,290	3,448
31至60日	213	104
61至90日	43	42
91日或以上	39	112
	<u>1,585</u>	<u>3,706</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)。

	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 七月三十一日 千港元
0至30日	5,525	3,475
31至60日	2,402	3,520
61至90日	850	1,548
91日或以上	484	1,967
	<u>9,261</u>	<u>10,510</u>

中期股息

董事不建議派發截至二零一四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

本集團於截至二零一四年一月三十一日止六個月錄得收益約71,800,000港元，而去年同期則為75,100,000港元。收益主要來自酒店業務的收入。

截至二零一四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68,200,000港元，而去年同期的虧損淨額則為153,300,000港元。期內虧損主要由於就有待開發物業確認的減值虧損50,700,000港元（截至二零一三年一月三十一日止六個月：135,500,000港元）。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕的狀況。於二零一四年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）63,400,000港元（二零一三年七月三十一日：116,100,000港元），及有價證券總值67,900,000港元（二零一三年七月三十一日：50,200,000港元）。

於二零一四年一月三十一日，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96,500,000港元（二零一三年七月三十一日：101,600,000港元）。銀行借貸主要以人民幣計值，須於一年內償還及按浮息基準計算利息。

於二零一四年一月三十一日，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52.4%（二零一三年七月三十一日：49.1%）。

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

截至二零一四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。本集團已於二零一三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5,000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。

酒店業務

於二零一三年四月出售25%的部份權益後，本集團繼續透過其間接附屬公司佛山市財神酒店有限公司，持有佛山財神酒店的75%有效權益。該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，並提供超過400間客房。截至二零一三年十二月三十一日止年度，該酒店維持約61.8%的穩定入住率及於二零一三年錄得營業額約140,200,000港元，而二零一二年則為140,600,000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97%的高入住率，並於二零一三年錄得約261,300,000港元的穩定營業額，而二零一二年的營業額則為257,200,000港元。

展望

期內，本集團已就於佛山財神酒店旁側興建總建築面積約為86,000平方米的高層住宅大廈及附屬設施取得相關的批文。有關發展項目已經動工，並且會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，藉以盡量提高股東回報。

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

於二零一四年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一四年一月三十一日，本集團名下329,163,000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68,200,000元（相當於約87,540,000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5,000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二零一四年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零一四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二零一四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

於截至二零一四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，二零一四年三月二十六日

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。