



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：0193)

中期業績公佈

截至二零零五年一月三十一日止六個月

冠中地產有限公司(「本公司」)之董事欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年一月三十一日止六個月之未經審核綜合財務報表及上一期間之比較數字如下：

截至二零零五年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日 止六個月	
	附註	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
營業額	3	12,431	14,464
銷售成本		(1,123)	(1,191)
銷售物業之直接成本		(8,808)	—
物業租賃之直接成本		(777)	(794)
買賣證券之直接成本		—	(7,140)
毛利		1,723	5,339
其他經營收入		2,975	3,764
行政費用		(3,725)	(8,971)
出售投資物業之虧損		—	(620)
買賣證券之未變現 控股收益(虧損)		13,140	(41)
攤銷收購附屬公司 時產生之商譽		(113)	(190)

經營溢利 (虧損)	4	14,000	(719)
財務費用		(193)	(361)
出售附屬公司之虧損		—	(62)
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利 (虧損)		13,807	(1,142)
稅項	5	—	—
		<hr/>	<hr/>
未計少數股東權益前 溢利 (虧損)		13,807	(1,142)
少數股東權益		(110)	120
		<hr/>	<hr/>
本期間溢利 (虧損) 淨額		13,697	(1,022)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利 (虧損)	6		
— 基本		0.41 仙	(0.05) 仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
— 攤薄		0.40 仙	(0.04) 仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

簡明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」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃根據歷史成本常規法編製，並已就重估若干物業及證券投資而作出修訂。

編製本未經審核簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本集團編製截至二零零四年七月三十一日止年度財務報表所採用者相同。

3. 分部資料

業務分部

以下為按業務分部分析之本集團營業額及經營業績貢獻：

截至二零零五年一月三十一日止六個月

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	物業代理 千港元	綜合 千港元
營業額					
對外銷售	<u>234</u>	<u>—</u>	<u>10,050</u>	<u>2,147</u>	<u>12,431</u>
分部業績	<u>(274)</u>	<u>11,550</u>	<u>2,093</u>	<u>323</u>	13,692
未分配公司收入					469
未分配公司支出					<u>(161)</u>
經營溢利					<u>14,000</u>

截至二零零四年一月三十一日止六個月

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業銷售 千港元	物業代理 千港元	絲綢產 品銷售 千港元	綜合 千港元
營業額						
對外銷售	<u>455</u>	<u>7,645</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,364</u>	<u>14,464</u>
分部業績	<u>(507)</u>	<u>542</u>	<u>3,501</u>	<u>—</u>	<u>(400)</u>	3,136
未分配公司支出						<u>(3,855)</u>
經營虧損						<u>(719)</u>

4. 經營溢利(虧損)

截至二零零五年一月三十一日止六個月之經營溢利(虧損)經扣除與本集團物業、廠房及設備有關之折舊約24,000港元(截至二零零四年一月三十一日止六個月：2,000港元)後計算得出。

5. 稅項

本集團於期內並無應課稅溢利，因此並無於財務報表作出香港利得稅準備。

6. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃依據以下數據計算：

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
計算每股基本盈利(虧損) 之盈利(虧損)	13,697	(1,022)
攤薄潛在普通股之影響： 可換股票據之利息	12	47
計算每股攤薄盈利(虧損) 之盈利(虧損)	<u>13,709</u>	<u>(975)</u>
計算每股基本盈利(虧損) 之加權平均股數	3,334,072,581	2,082,757,364
攤薄潛在普通股之影響： 可換股票據	131,250,000	233,423,913
計算每股攤薄盈利(虧損) 之加權平均股數	<u>3,465,322,581</u>	<u>2,316,181,277</u>

中期股息

董事會已決定不擬派發截至二零零五年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零零四年一月三十一日止六個月：無)。

業績回顧

本集團於截至二零零五年一月三十一日止六個月錄得營業額約12,400,000港元，較去年相應期間約14,500,000港元下降14.5%。營業額減少主要是由於金融投資(約7,600,000港元)及絲綢產品銷售(約6,400,000港元)產生之銷售額減少。營業額減少在一定程度上由物業銷售產生之營業額(約10,000,000港元)增加予以抵銷。本集團於截至二零零五年一月三十一日止六個月錄得溢利淨額約13,700,000港元，而上一期間之虧損淨額約1,000,000港元。溢利淨額之改善主要是來自買賣證券之未變現控股收益約13,100,000港元。

流動性及財政資源

本集團之現金結餘由二零零四年七月三十一日之約24,300,000港元增加93%至二零零五年一月三十一日之約46,900,000港元，惟營運資本淨額亦由二零零四年七月三十一日之約88,100,000港元增加34.3%至二零零五年一月三十一日之約118,300,000港元。

本集團短期銀行借貸由二零零四年七月三十一日之約1,200,000港元減少至二零零五年一月三十一日之約1,000,000港元，而長期銀行借貸則由二零零四年七月三十一日之約8,300,000港元減少至二零零五年一月三十一日之約7,700,000港元。因此，本集團之銀行借貸總額由二零零四年七月三十一日之約9,500,000港元減少至二零零五年一月三十一日之約8,700,000港元，而總負債資本比率則降至二零零五年一月三十一日之12.5% (二零零四年七月三十一日：19.6%)。所有銀行借貸均以港元計值，並按香港最優惠利率浮息計算。有關借貸之到期日最長達八年，其中約1,000,000港元須於一年內償還、5,500,000港元須於一至五年內償還，而2,200,000港元則須於五年後償還。

匯率風險

除位於日本之若干待售物業外，本集團所有資產、負債及交易均以港元計值。匯率波動對本集團之業績表現並無重大影響。

業務回顧

於回顧期間，近期本地樓價及成交量上升，加上獲內地多省批出個人旅遊證件之內地旅客人數上升，使零售業不斷得益下，本地經濟得以持續好轉。得經濟復甦之助，本集團得以成功轉虧為盈，錄得約13,700,000港元溢利淨額，去年同期則錄得虧損淨額約1,000,000港元。

物業投資及發展

本集團之企業策略為集中於金融投資、物業投資、發展、物業代理及相關方面之核心業務。物業投資方面，為盡量擴大本集團之投資回報，本集團繼過去套現了若干物業投資後，又已成功出售一個於二零零四年一月收購之優質商業單位，從而產生約1,360,000港元溢利。

此外，本集團亦在整個港澳物業界別內，積極物色其他投資機會。為此，本集團曾就多項準物業投資項目進行研究，唯至今尚未有一個可達本集團在風險及回報等方面之嚴謹投資準則。雖然如此，本集團仍當不斷物色並在適當時機下把握在此範疇內之任何投資機會。

本集團之附屬公司世紀21(香港)有限公司(「世紀21」)所經營之業務(即特許地產代理業務、地產項目管理及相關業務)在回顧期間保持平穩，而以「世紀21」為名之特許經營商數目亦由截至二零零四年八月一日之70間增至目前之110間，其中4間特許經營店位於澳門。

展望

隨著市況活躍及投資者對本地股市之興趣濃烈，本集團成功於回顧期間透過發行及配售本公司之新股份及可換股票據籌集約52,400,000港元，大大加強本集團之財政狀況，亦增加作出合適投資時之靈活性。

鑑於港澳兩地經濟(尤其是物業市場)持續向好，本集團擬充份利用其已擴大之財政資源，繼續致力於核心業務，即物業投資、開發及相關業務。此外，本集團依然深信，世紀21之營運業務，以及憑藉其品牌、特許經營網及管理層在物業市場之經驗，將提供更多商機予本集團，並促進發展於物業相關之業務，從而鞏固本集團之收益及收入基礎。

或然負債

於二零零五年一月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲8,087,000港元(二零零四年七月三十一日：8,525,000港元)銀行融資而向銀行提供之未解除擔保。

資產抵押

於二零零五年一月三十一日，本集團名下約值17,780,000港元(二零零四年七月三十一日：17,780,000港元)之若干投資物業已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資10,750,000港元(二零零四年七月三十一日：10,750,000港元)之抵押，本集團已動用其中約8,692,000港元(二零零四年七月三十一日：9,163,000港元)。

僱員

本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬待遇。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討有關審核、內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零五年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零零五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。

最佳應用守則

董事並不知悉任何資料足以顯示本公司於截至二零零五年一月三十一日止六個月內任何時間未有遵守上市規則附錄十四所載列之最佳應用守則，惟獨立非執行董事並無明確任期，因彼等須根據本公司之公司組織章程細則第94及103(A)條於股東週年大會上輪值告退。

在聯交所網站公佈進一步資料

載有上市規則附錄16第46(1)至46(6)段所規定資料之業績公佈，將儘快於聯交所之網站上登載。

承董事會命
公司秘書
馬慧敏

香港，二零零五年四月二十日

於本中期公佈刊發日期，本公司董事會由七名董事組成，其中四名為執行董事，即拿督朱耀銘(執行主席)、吳啟民先生(副主席)、馬慧敏女士及周厚文先生，而餘下三名為獨立非執行董事，即繆希先生、冼志輝先生及吳育儀小姐。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。