



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)

業績公佈

截至二零零五年七月三十一日止年度

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」)截至二零零五年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及上年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零五年七月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	2	25,713	22,622
銷售成本		—	(1,589)
物業租賃之直接成本		(1,557)	(1,589)
銷售物業之直接成本		(8,808)	(4,024)
地產代理服務之直接成本		(2,437)	(1,015)
買賣證券之直接成本		(9,580)	(7,141)
持作待售物業之撥備撥回		487	3,954
毛利		3,818	11,218
其他經營收入		1,320	1,882
重估投資物業之增值		8,860	1,615
行政開支		(12,371)	(14,369)
出售投資物業之盈利(虧損)		1,383	(620)
商譽攤銷		(226)	(494)
買賣證券之未變現			
賬面盈利(虧損)		4,958	(739)
衍生工具之未變現賬面虧損		(854)	—

經營溢利 (虧損)	3	6,888	(1,507)
財務費用		(535)	(577)
出售終止經營業務之虧損		—	(734)
出售附屬公司之虧損		—	(62)
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利 (虧損)		6,353	(2,880)
稅項	4	(210)	(2)
		<hr/>	<hr/>
未計少數股東權益溢利 (虧損)		6,143	(2,882)
少數股東權益		(241)	21
		<hr/>	<hr/>
本年度溢利 (虧損) 淨額		5,902	(2,861)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利 (虧損)			
基本	5	14.84仙	(11.30仙)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
攤薄		14.08仙	不適用
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 採納近期頒佈之會計準則之潛在影響

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈多項新頒及經修訂之香港會計準則(「香港會計準則」)及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(下文統稱「新香港財務報告準則」)，於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，惟香港財務報告準則第3號「業務合併」例外，該項準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併。本集團截至二零零五年七月三十一日止年度之財務報表並無提早採納該等新香港財務報告準則。採納香港財務報告準則第3號於截至二零零五年七月三十一日止年度對本集團並無任何重大影響。

就本集團於截至二零零五年七月三十一日止年度之財務報表並無提早採納之新香港財務報告準則而言，本集團正就該等新香港財務報告準則之潛在影響進行評估。採用此等新香港財務報告準則可能導致呈報收益表、資產負債表及權益變動表之方法有所變動。特別是少數股東權益及可換股票據之呈報將予追溯應用。採納此等新香港財務報告準則可導致本集團之會計政策有所改變，從而可能對日後或以往會計期間編製及呈報業績及財務狀況之方法有所影響。

2. 營業額、業務及地區分部

營業額及業務分部

以下為按業務分部分析之本集團營業額及經營業績貢獻：

	持續經營業務				綜合 千港元
	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	
收益表					
截至二零零五年 七月三十一日止年度					
營業額					
對外銷售	<u>472</u>	<u>10,251</u>	<u>10,050</u>	<u>4,940</u>	<u>25,713</u>
分部業績	<u>6,387</u>	<u>1,421</u>	<u>(786)</u>	<u>862</u>	<u>7,884</u>
未分配公司收入					105
未分配公司支出					<u>(1,101)</u>
經營溢利					<u>6,888</u>

	持續經營業務				終止 經營業務	綜合 千港元
	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	
收益表						
截至二零零四年 七月三十一日止年度						
營業額						
對外銷售	767	7,645	4,380	1,981	7,849	22,622
分部業績	(1,563)	749	3,747	380	(498)	2,815
未分配公司收入						106
未分配公司支出						(4,428)
經營虧損						(1,507)

地區分部

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場 劃分之營業額		經營虧損	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	25,713	22,615	9,912	(1,125)
中華人民共和國	—	7	—	—
日本	—	—	(2,028)	3,940
	<u>25,713</u>	<u>22,622</u>	<u>7,884</u>	<u>2,815</u>
未分配公司收入			105	106
未分配公司支出			(1,101)	(4,428)
經營溢利(虧損)			<u>6,888</u>	<u>(1,507)</u>

3. 經營溢利(虧損)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營溢利(虧損)已扣除(計入)：		
僱員成本，包括董事酬金	6,072	5,781
核數師酬金	729	711
呆壞賬撥備	40	—
折舊	87	38
出售物業、廠房及設備之虧損	—	2
銀行及其他利息收入	(616)	(79)
應收承兌票據之利息收入	(93)	(1,103)
買賣證券之利息收入	(284)	(347)
	<u> </u>	<u> </u>

4. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港	199	19
遞延稅項	11	(17)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>210</u>	<u>2</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

5. 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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利：		
年度溢利(虧損)淨額及計算每股基本 盈利(虧損)之盈利(虧損)	5,902	<u>(2,861)</u>
潛在普通股之攤薄效應 — 可換股票據	<u>135</u>	
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>6,037</u>	
	二零零五年	二零零四年
股份數目：		
計算每股基本盈利(虧損)之 普通股加權平均股數	39,763,137	<u>25,310,489</u>
潛在普通股之攤薄效應 — 可換股票據	<u>3,121,261</u>	
計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均股數	<u>42,884,398</u>	

兩個年度用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均股數已就二零零五年九月二十九日進行之股份合併作出調整。根據股份合併，本公司股本中每100股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份乃合併為一股每股面值1.00港元之新普通股。

每股攤薄盈利之計算並不假設本公司未行使購股權獲行使，因為該等購股權之行使價較股份於截至二零零五年七月三十一日止年度內之平均市價為高。

由於本公司購股權行使價較股份於年內之平均市價高，加上兌換本公司尚未兌換之可換股票據會導致每股虧損淨額減少，因此並無呈列截至二零零四年七月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

股息

董事並不建議就截至二零零五年七月三十一日止年度派付任何股息(二零零四年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年十二月十五日星期四至二零零五年十二月二十日星期二止(首尾兩日包括在內)之期間暫停辦理股東登記手續，於該段期間將不會登記任何股份之轉讓。為確定有權出席二零零五年十二月二十日星期二舉行之股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零五年十二月十四日星期三下午四時前交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。

業績回顧

本集團截至二零零五年七月三十一日止年度的營業額約為25,700,000港元，較上年度約22,600,000港元增加約13.7%。營業額上升，主要是因為金融投資之銷售額增加約2,600,000港元，物業銷售增加約5,600,000港元及地產代理業務之銷售額增加約2,900,000港元。惟出售絲綢產品(此業務已終止經營並於二零零四年三月出售)導致收入下跌約7,800,000港元，故抵銷了營業額上升之部份利好影響。

截至二零零五年七月三十一日止年度之除稅後純利為5,900,000港元(二零零四年：2,860,000港元虧損)。業績改善之主因為投資物業重估後價值上調以及證券投資之未變現賬面盈利。

流動資金及財政資源

本集團之現金結餘由二零零四年七月三十一日約24,300,000港元增加190.5%至二零零五年七月三十一日約70,600,000港元。本集團之銀行借貸總額由二零零四年七月三十一日約9,500,000港元減少13.7%至二零零五年七月三十一日約8,200,000港元，而負債資本比率(即本集團借款總額除以股東資金約159,200,000港元之百分比)由19.6%減至14.2%。所有銀行借貸均以港元計算，並按銀行最優惠利率浮息計算。有關借貸之到期日最長達8年，其中約1,400,000港元須於一年內償還、4,100,000港元須於二至五年內償還，而2,700,000港元則須於五年後償還。

匯率風險

除持作銷售之若干日本物業外，本集團之所有資產、負債及交易均以港元計值。匯率波動對本集團的業績表現並無重大影響。

業務回顧

於回顧年度，本地樓價及成交量上升，加上內地旅客增加，使零售業不斷得益下，本地經濟得以持續好轉。經濟復甦加上市場氣氛改善，本集團得以成功轉虧為盈，於本年度錄得約5,900,000港元除稅後純利(二零零四年：2,860,000港元虧損)。

本集團之主要業務仍為金融投資、物業投資、開發、地產代理及相關業務。

於回顧年度，本集團成功出售一個優質待售商業單位，從而產生約1,360,000港元溢利。本集團亦已出售一個持作投資之商業單位，從而產生約1,380,000港元溢利。

本集團曾就多項準物業投資項目進行研究，唯尚未有一個可達本集團在風險及回報等方面之投資準則。本集團仍當不斷物色在此範疇內之任何合適投資機會。

本集團之附屬公司世紀21(香港)有限公司所經營之業務(即特許地產代理業務、地產項目管理及相關業務)在回顧年度保持平穩，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120間，其中4間特許經營店位於澳門。

展望

管理層將不斷物色可為本集團帶來增長、資本增值、穩定收益及溢利之真正投資良機。憑藉此企業目標，本集團決定增長、拓展，並提高在地產界別的知名度。

展望未來，儘管香港正面對著油價上升、利率上升等不穩定因素及挑戰，但整體而言，管理層對港澳兩地之經濟前景及商業展望有信心及持正面態度。

澳門自開放博彩業以來迅速發展，當地地產業方興未艾。隨著對新酒店及娛樂中心、交通設施、基建發展及文娛設施的需求不斷增加，當地款待業及表演行業十分興旺。

鑑於澳門經濟大有可為，本集團已準備就緒，在澳門積極發掘投資機會，包括地產、酒店經營及相關業務。

本集團最近透過於二零零五年十月順利完成之供股，籌得約210,200,000港元。供股令本集團之財政資源大為加強，可更靈活地作出投資決定，讓本集團可參與更大規模之項目。本集團現正處於更有利位置，以實踐理想、實現目標，為本集團及其股東提升投資回報。

或然負債

於二零零五年七月三十一日，本公司就名義金額為12.5億日圓(相等於86,600,000港元)(二零零四年：無)之外幣期權而負有仍然有效之責任。

於二零零五年七月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲銀行融資而向銀行提供之未解除擔保款項達7,644,000港元(二零零四年：8,525,000港元)。

資產抵押

於二零零五年七月三十一日，本集團名下分別值25,000,000港元(二零零四年：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10,000,000港元(二零零四年：10,750,000港元)之抵押，本集團已動用其中約7,644,000港元(二零零四年：9,163,000港元)。

於二零零四年七月三十一日，本公司名下值1,480,000港元之若干投資物業已按予銀行，作為本公司獲授信貸融資750,000港元之抵押，本公司已動用其中638,000港元。有關抵押已於截至二零零五年七月三十一日止年度獲解除。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司之任何上市證券。

公司管治

本公司於截至二零零五年七月三十一日止整個年度一直遵守於二零零五年一月一日前一直生效之證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則，惟本公司之獨立非執行董事並無明確任期，並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及重選。

於二零零五年一月一日，最佳應用守則為新「企業管治常規守則」所取代，另上市規則附錄23亦引進「企業管治報告」。本公司將由截至二零零六年七月三十一日止年度起遵從新附錄14及23。

審核委員會

審核委員會由冼志輝先生、繆希先生、李濯新先生及吳育儀小姐組成，彼等均已於年內辭任。於二零零五年七月三十一日，審核委員會由梁錦輝先生、黃廣發先生及李思權先生組成，彼等均為獨立非執行董事。

審核委員會已與管理層及本公司之外部核數師審閱本集團採納之會計政策及慣例，並討論核數、內部控制及財務申報程序，包括審閱截至二零零五年七月三十一日止年度之財務報表。

在聯交所網頁公佈進一步資料

載有上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定資料之業績公佈，將於適當時候在聯交所網頁上登載。

股東週年大會

本公司將於二零零五年十二月二十日星期二舉行二零零五年度股東週年大會，而股東週年大會通告將於適當時候以上市規則所規定之方式刊登及寄發。

承董事會命
執行主席
朱年耀

香港，二零零五年十一月十八日

於本公佈日期，董事會由執行董事朱年耀先生、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。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。