



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 截至二零零六年七月三十一日止年度

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」)截至二零零六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：

綜合收益表

截至二零零六年七月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
收益	4	408,852	25,713
物業租賃之直接成本		(1,680)	(1,557)
銷售物業之直接成本		—	(8,808)
地產代理服務之直接成本		(2,799)	(2,437)
已出售持作買賣投資之直接成本		(401,248)	(9,580)
持作待售物業之撥備撥回		—	487
毛利		3,125	3,818
其他收入		10,987	1,320
投資物業之公平值之減少		(19,768)	—
重估投資物業之增值		—	8,860
行政開支		(19,184)	(11,602)
出售投資物業之盈利		—	1,383
商譽攤銷		—	(226)
持作買賣投資之公平值轉變		66,739	—

買賣證券之未變現賬面盈利		—	4,958
衍生金融工具之公平值轉變		(765)	(854)
財務費用	5	(568)	(808)
除稅前溢利	6	40,566	6,849
稅項	7	(11,584)	(210)
本年度溢利		28,982	6,639
應佔：			
本公司權益持有人		28,900	6,398
少數股東權益		82	241
		28,982	6,639
每股盈利	8		
基本		2.60仙	3.19仙
攤薄		2.52仙	3.16仙

綜合資產負債表

於二零零六年七月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業		34,568	27,160
物業、機器及設備		814	399
遞延稅項資產		49	6
商譽		4,193	4,193
證券投資		—	8,932
待售投資		116,250	—
		155,874	40,690

流動資產			
持作出售物業		206	27,382
衍生金融工具		283	660
貿易及其他應收款	9	13,455	9,636
證券投資		—	24,054
持作買賣投資		101,826	—
存款證		8,996	—
應收承兌票據		4,000	10,000
可收回稅項		75	—
抵押銀行存款		614	—
銀行結餘及現金		237,318	70,571
		<u>366,773</u>	<u>142,303</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	10	12,803	10,435
衍生金融工具		1,163	775
應繳稅項		11,595	87
一年內償還之銀行借款		903	887
銀行透支		84	484
		<u>26,548</u>	<u>12,668</u>
淨流動資產		<u>340,225</u>	<u>129,635</u>
總資產減流動負債		<u>496,099</u>	<u>170,325</u>
非流動負債			
一年後償還之銀行借款		5,920	6,793
應付可換股票據		—	3,101
		<u>5,920</u>	<u>9,894</u>
		<u>490,179</u>	<u>160,431</u>
股本及儲備			
股本		338,717	52,544
儲備		150,244	106,761
本公司之股權持有人應佔股權		<u>488,961</u>	<u>159,305</u>
少數股東權益		1,218	1,126
		<u>490,179</u>	<u>160,431</u>

附註：

1. 一般事項

綜合財務報表乃根據歷史成本常規法編製，惟投資物業及若干金融工具乃以公平值計量。

綜合財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司守則所規定之適用披露規定作出披露。

2. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之多項於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間有效之新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（於下文統稱為「新香港財務報告準則」）。採用新香港財務準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所更改。尤其少數股東權益之呈列方式已更改。呈列方式之更改已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策有所更改，以致對本會計期間或以往會計年度之業績之編製及呈列方式造成影響：

業務合併

香港財務報告準則第3號「業務合併」規定乃應用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或以後所進行之業務合併。本集團於二零零五年一月一日至二零零五年七月三十一日期間並無進行任何業務合併。於二零零五年八月一日，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡性條文。應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，於二零零一年八月一日後因收購而產生之商譽乃撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已採用香港財務報告準則第3號之有關過渡條款。就先前於資產負債表中撥充資本之商譽，本集團於二零零五年八月一日將相關累計攤銷之賬面值339,000港元與商譽成本之相應減少對銷。本集團已由二零零五年八月一日起停止攤銷有關商譽，而商譽將最少每年及於進行收購之財政年度內作減值測試。由於此項會計政策之變動，本年度並無扣除商譽攤銷。二零零五年之比較數字並無重列（有關財務影響見附註3）。

金融工具

於本年度，本集團採用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號要求作出追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號，一般不允許對金融資產及負債進行追溯性之確認、取消確認或計量。採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之主要影響概述如下：

可換股票據

香港會計準則第32號及香港會計準則第39號對本集團之主要影響與本公司所發行並包含提早贖回期權之可換股票據有關，當中包括負債及股權部分。以往，可換股債券於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號規定複合金融工具(包括金融負債及股本部分)之發行人須於初步確認時將複合金融工具區分為負債及股權部分，並就此等部分獨立列賬。香港會計準則第39號規定，倘其經濟風險及特徵與主合約(負債部份)並無緊密關連，而主合約又非經損益表內按公平值計算，嵌入非衍生性主合約內之衍生工具將以獨立衍生工具列賬。於發行當日，提早贖回期權衍生工具及負債部份乃按公平值列賬，其後股權部份則以整份複合金融工具之公平值減金融負債(包括提早贖回期權)之公平值後釐定。發行成本乃根據可換股票據各部份於發行日期之公平值，按比例分配。與衍生工具有關之份額乃直接於損益內支銷。於往後期間，負債部分按實際利率法攤銷成本列賬。於負債部份支銷之利息乃應用原實際利率計算。此數額及所付利息之差額乃加入負債部份之賬面值內。提早贖回期權衍生工具於其後每個結算日時按公平值計量。由於香港會計準則第32號須追溯應用，故有關負債部份(包括提早贖回期權)及股權部份之區分之比較數字已重列。二零零五年之比較溢利已重列以反映負債部分之實際利息增加(有關財務影響見附註3)。

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所指範圍內之金融資產及金融負債之分類及計量，採用香港會計準則第39號之有關過渡條款。

直至二零零五年七月三十一日止，本集團根據會計實務準則第24號「投資證券之會計處理」(「會計實務準則第24號」)之基準處理方式對其債務及股本證券作出分類及計量。根據會計實務準則第24號，於債務或股本證券之投資乃列作「投資證券」、「非投資證券」或「持有至到期日之投資」，以適合者為準。「投資證券」及「非投資證券」乃按公平值計量，「投資證券」之未變現收益或虧損計入溢利或虧損中；「非投資證券」之未變現收益或虧損則於股權內列賬，直至證券出售或確定須予減值為止，屆時以往於股權內確認之累計收益或虧損將列入該期間之溢利或虧損淨額中。由二零零五年八月一日起，本集團根據香港會計準則第39號對其證券投資進行分類及計量，金融資產乃列作「經損益表內按公平值計算之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。「經損益表內按公平值計算之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平值列賬，並分別於溢利或虧損及權益中確認公平值之變動。平價列賬之金融資產及「可供出售金融資產」乃按公平價值列賬，而有關公平價值之變動則分別在損益賬及權益確認。在任何活躍市場並無市場報價及無法可靠地計量公平價值之可供出售股本投資，及與該等無報價股本工具掛鈎及必須透過交付該等工具進行結算之衍生工具，於初步確認後按成本減減值計量。「貸款及應收賬款」及「持有至到期日之金融資產」乃採用實際利息法按攤銷成本計量。

於二零零五年八月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定分類及計量其股本證券。由於存款證並未於任何活躍市場並無市場報價，原列為「非流動資產」之8,932,000港元持有至到期日之證券已重新分類為「貸款及應收賬款」。原列為流動資產之買賣證券24,054,000港元已重新分類為「持作買賣投資」(有關財務影響見附註3)。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年八月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定對其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債(先前不屬於會計實務準則第24號之範圍內)進行分類及計量。如上文所述，香港會計準則第39號項下之金融資產乃分類為「經損益表內按公平值計算之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。金融負債一般分類為「經損益表內按公平值計算之金融負債」或「其他金融負債」。經損益表內按公平值計算之金融負債按公平值計量，其公平值之變動直接於損益內確認；其他金融負債乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。香港會計準則第39號之規定對本集團於兩年度內之溢利並未產生任何重大財務影響。

衍生工具及對沖

於二零零五年七月三十一日前，代表持作買賣用途之期貨及期權之衍生工具乃按彼等之公平值重新計量。公平值乃以估值模式按市場報價或獨立來源之比率得出，所產生之盈虧於收益表內確認。按市值列賬之買賣衍生工具之未確認盈虧分別於流動資產及流動負債內列賬。

由二零零五年八月一日起，所有在香港會計準則第39號範圍內之衍生工具須按於每一結算日之公平值列賬，不論其是否被視為持作交易用途或指定為有效對沖工具。根據香港會計準則第39號，衍生工具(包括與不屬衍生工具之主合約分開獨立地列賬之附屬衍生工具)被視為持作交易用途之金融資產或金融負債，除非其符合資格及被指定為有效對沖工具。對公平值變動作出相應之調整須視乎該等衍生工具是否被指定為有效對沖工具而定，如是，亦須視乎所對沖之項目性質而定。就被視為持作交易用途之衍生工具而言，該等衍生工具公平值之變動在其產生之年度於損益表內確認。採納香港會計準則第39號對本集團於兩期間內之溢利(虧損)並無影響。

以股份支付

於本年度，本集團已採納香港財務報告準則第2號「以股份支付」要求倘本集團以股份或股權購買貨品或交換服務(「以股份支付的交易」)，或以相當於某數目的股份或股權的價值交換其他資產(「以現金支付的交易」)時，相關開支應予以確認。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響為本集團授予董事及員工購股期權時，應按授出當日決定的公平價值，於歸屬期內作支出項目列帳。在實行香港財務報告準則第2號以前，本集團只有在購股期權被行使時才確認其財務影響。本集團已將香港財務報告準則第2號應用於二零零五年八月一日或其後授出的購股權。就有關二零零五年八月一日以前所授出的購股權，根據香港財務報告準則第2號的過渡性條款，本集團選擇不採納此準則於二零零二年十一月七日或以前所授予，及於二零零五年八月一日前歸屬的購股權。由於並無於二零零二年十一月七日以後所授予，並於二零零五年八月一日尚未歸屬的購股權，二零零五年的比較數字將不會重新編列(有關財務影響見附註3)。

投資物業

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平價值模式對投資物業列帳，規定由投資物業的公平價值轉變所產生的收益或虧損，乃直接於其產生年度的損益表內確認。於過往期間，本集團的投資物業按前會計準則以公開市值估量，重估盈餘或虧損則計入或扣除投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以抵銷重估減值，則重估減值超出投資物業重估儲備結餘的數額將於收益表扣除。倘減值已於早前自收益表中扣除而其後產生重估升值盈餘，則相等於以往已扣除減值的增值部份將計入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號的相關過渡條文，並選擇自二零零五年八月一日起應用香港會計準則第40號。故此，持有及無法決定將來用途／資本增值用途的價值為27,176,000港元之物業權益，由持作出售物業重新分類為持作出售投資物業。採納香港會計準則第40號對本集團於兩年內之溢利並無影響。

投資物業之遞延稅項

於過往年度，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致稅務影響之基礎而作出評估。於本期間，本集團已應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估非折舊之資產」，該詮釋刪除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號並無任何特定過渡條文，該項會計政策之變動已追溯應用。會計政策之變動並無對本集團之比較數字構成重大影響。

3. 會計政策變更之影響概要

會計政策之上述變動對本期間及前期業績之影響如下：

	影響來自採納	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
商譽攤銷減少	香港財務報告準則第3號	226	—
以股本支付之開支增加	香港財務報告準則第2號	(5,961)	—
可換股票據之負債部份利息(增加)減少	香港會計準則第32號	(27)	496
		<hr/>	<hr/>
年內溢利之(減少)增加		(5,762)	496

採用新香港財務報告準則對二零零五年七月三十一日及二零零五年八月一日之本集團累計影響概述如下：

	於二零零五年 七月三十一日 (原先列示) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 七月三十一日 (重列) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 八月一日 (重列) 千港元
資產負債表項目					
香港會計準則第32號及 香港會計準則第39號之影響					
證券投資	32,986	—	32,986	(32,986)	—
存款證	—	—	—	8,932	8,932
持作買賣投資	—	—	—	24,054	24,054
應付可換股票據	(3,220)	119	(3,101)	—	(3,101)
香港會計準則第40號之影響					
持作出售物業	27,382	—	27,382	(27,176)	206
投資物業	27,160	—	27,160	27,176	54,336
對資產及負債之總影響	<u>84,308</u>	<u>119</u>	<u>84,427</u>	<u>—</u>	<u>84,427</u>
累計虧損	(116,722)	517	(116,205)	—	(116,205)
股份溢價	52,356	(490)	51,866	—	51,866
可換股票據股權儲備	—	92	92	—	92
少數股東權益	—	1,126	1,126	—	1,126
對股權之總影響	<u>(64,366)</u>	<u>1,245</u>	<u>(63,121)</u>	<u>—</u>	<u>(63,121)</u>
少數股東權益	<u>1,126</u>	<u>(1,126)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

採用新香港財務報告準則對二零零四年八月一日之本集團股權之財政影響概述如下：

	原先列示 千港元	調整 千港元	重列 千港元
累計虧損	(122,624)	21	(122,603)
可換股票據股權儲備	—	166	166
股份溢價	19,258	(48)	19,210
少數股東權益	—	885	885
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
對股權之總影響	<u>(103,366)</u>	<u>1,024</u>	<u>(102,342)</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
少數股東權益	<u>885</u>	<u>(885)</u>	<u>—</u>

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事估計，應用該等新準則、修訂及詮釋不會對本集團之財務報表有任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	期權之公平價值 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則—詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 ²
香港財務報告準則—詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第6號	參與特定市場—廢棄電力及電子設備所產生的負債 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務 報告採用重列法」 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號	內置衍生工具的重新評估 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁷

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

² 於二零零六年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

³ 於二零零五年十二月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁴ 於二零零六年三月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁵ 於二零零六年五月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁶ 於二零零六年六月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁷ 於二零零六年十一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

4. 營業額、業務及地區分部

營業額及業務分部

為方便管理，本集團現分為四個經營分部－物業租賃、金融投資、物業銷售及物業代理。該等分部乃本集團匯報其主要分部資料。

主要業務如下：

物業租賃－租賃物業
金融投資－買賣上市證券
物業銷售－銷售持作出售物業
物業代理－提供物業代理服務

以下為該等業務之分部資料：

	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
收益表					
截至二零零六年七月三十一日止年度					
收益					
對外銷售	<u>411</u>	<u>402,908</u>	<u>—</u>	<u>5,533</u>	<u>408,852</u>
分部業績	<u>(21,448)</u>	<u>72,593</u>	<u>—</u>	<u>288</u>	<u>51,433</u>
未分配公司收入					1,135
未分配公司支出					(11,434)
財務費用					(568)
除稅前溢利					<u>40,566</u>
稅項					(11,584)
本年度溢利					<u>28,982</u>

	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
收益表					
截至二零零五年七月三十一日止年度					
收益					
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					(332)
財務費用					<u>(808)</u>
除稅前溢利					6,849
稅項					<u>(210)</u>
本年度溢利					<u>6,639</u>

地區分部

本集團現在之經營業務主要位於香港、澳門及日本。本集團之物業租賃業務於香港進行。財務投資、物業銷售及物業代理全部位處香港。

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場劃分之收益	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港	<u>408,852</u>	<u>25,713</u>

5. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
須計息項目：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借貸	36	23
可換股票據	44	437
	<u>80</u>	<u>460</u>
無須於五年內全數償還借貸：		
銀行借貸	488	348
	<u>568</u>	<u>808</u>

6. 除稅前溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利經扣除(計入)：		
董事酬金	9,673	2,342
其他員工費用	3,451	3,526
退休福利計劃供款(董事除外)	143	204
	<u>13,267</u>	<u>6,072</u>
員工福利總開支		
核數師酬金：		
本年度	825	680
往年撥備不足	164	49
呆壞賬撥備	—	40
折舊	639	87
銀行及其他利息收入	(5,650)	(616)
持作買賣投資之股息收入	(4,822)	—
應收承兌票據之利息收入	—	(93)
買賣證券之利息收入	—	(284)
買賣證券之股息收入	—	(205)
期權買賣之已變現虧損	739	—
持作買賣投資之已變現(盈利)虧損	(921)	1,107

7. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項開支包括：		
即期稅項	11,627	199
遞延稅項	(43)	11
	<u>11,584</u>	<u>210</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃依據以下數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利		
本公司股權持有人應佔之年度溢利淨額	28,900	6,398
可換股票據之利息	44	437
	<u>28,944</u>	<u>6,835</u>
計算每股攤薄盈利之盈利		
	<u>28,944</u>	<u>6,835</u>
	二零零六年	二零零五年 (重列)
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	1,112,306,128	200,585,146
潛在普通股之攤薄效應		
—可換股票據	2,847,922	15,745,198
—認股權證	32,211,109	—
—購股權	785,089	—
	<u>1,148,150,248</u>	<u>216,330,344</u>

截至二零零五年七月三十一日止年度用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數已予調整，以反映年內股份合併、供股及股份拆細之影響。

下列各項對每股基本及攤薄盈利之影響概述如下：

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙
調整前數字	3.12	2.94	3.02	2.79
會計政策變動所產生之調整 (見附註3)	(0.52)	0.25	(0.50)	0.37
重列	<u>2.60</u>	<u>3.19</u>	<u>2.52</u>	<u>3.16</u>

9. 貿易及其他應收款

於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款結餘包括貿易應收款2,824,000港元 (二零零五年：3,043,000港元)。貿易應收款賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至六十日	662	756
六十一日至九十日	208	242
九十一日或以上	<u>1,954</u>	<u>2,045</u>
	<u>2,824</u>	<u>3,043</u>

本集團向其貿易客戶提供平均三十日之信貸期。

董事認為，於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款之公平值及本公司之其他應收款與彼等相應之賬面值相若。

10. 貿易及其他應付款

於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款結餘包括貿易應付款618,000港元 (二零零五年：1,182,000港元)。貿易應付款賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至六十日	246	282
六十一日至九十日	92	98
九十一日或以上	<u>280</u>	<u>802</u>
	<u>618</u>	<u>1,182</u>

董事認為，於二零零六年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款之公平值及本公司之其他應付款與彼等相應之賬面值相若。

業績回顧

本集團截至二零零六年七月三十一日止年度的營業額約為408,900,000港元，較上年度約25,700,000港元有所增加。營業額上升，主要是因為金融投資之銷售額增加約392,600,000港元。惟物業銷售之收入下跌約10,000,000港元，抵銷了營業額上升之部份利好影響。

截至二零零六年七月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔之除稅後純利為28,900,000港元(二零零五年：6,400,000港元)。業績改善之主因為利息和股息收益增長及持作買賣投資之未變現持有收益增加，惟部分受投資物業重估後價值下調以及行政成本增加所抵銷。

股息

董事並不建議就截至二零零六年七月三十一日止年度派付任何股息。

流動資金及財政資源

本集團之流動資金充裕。本集團之現金結餘由二零零五年七月三十一日約70,600,000港元增加至二零零六年七月三十一日約237,300,000港元。本集團之銀行借貸總額由二零零五年七月三十一日約7,700,000港元減少至二零零六年七月三十一日約6,800,000港元。而負債資本比率(即本集團借款總額除以股東資金之百分比)由14.1%大幅減至6.6%。所有銀行借貸均以港元計算，並按銀行最優惠利率浮息減1%計算。有關借貸之到期日最長達7年，其中約900,000港元須於一年內償還、4,300,000港元須於二至五年內償還，而1,600,000港元則須於五年後償還。

匯率風險

除持作銷售之若干日本投資物業及持作買賣之若干外匯遠期合約外，本集團之大部分資產、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。因此，本集團並無使用任何對沖財務工具。

業務回顧

本集團之主要業務為物業投資、開發、地產代理、金融投資及相關業務。

乘港澳地區經濟蓬勃發展之勢，本集團通過積極投資及收購，把握不同機遇而擴大其於地產及酒店業之業務。

二零零六年一月三日，本集團成功收購澳門天福集團有限公司（「天福」）之10%股本權益，總代價為60,000,000港元。天福持有財神酒店之100%權益。該酒店為20層高之三星級酒店，位處新口岸區之心臟地帶，距離商業及購物中心區僅咫尺之遙。

根據澳門旅遊局發出之統計數字，二零零六年七月之抵澳旅客總數達1,800,000人次，按年上升8.2%。二零零六年首七個月，抵澳旅客達12,200,000人次，較去年同期上升15.4%。剛裝修不久之財神酒店漸成為旅遊熱點，其於截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額超過115,000,000港元（二零零四年：58,000,000港元），並持續向上，於接著之六個月達到1億港元。

二零零六年四月三日，本集團進一步收購澳門畔景灣置業發展有限公司（「澳門公司」）之5%權益，代價為56,250,000港元。澳門公司擁有一幅位於澳門商業大馬路之土地—南灣，A區域「9地段」之100%權益，該土地乃擬發展成一幢57層高之豪華住宅樓宇之名盤。擬發展項目之總建築樓面面積（包括地庫停車場及會所）約為78,400平方米。該地盤目前空置，尚未有開展擬發展項目確實時間之具體計劃。

本集團之附屬公司世紀21（香港）有限公司之特許經營地產代理、地產項目管理及相關業務不斷穩定擴展，力爭提升其營運效率及盈利能力。於回顧期間，以「世紀21」為名之特許經營商數目亦由截至二零零五年七月三十一日之120間增至目前之130間，其中4間特許經營店位於澳門。

年內，本集團通過不同集資活動增強其財務資源，以配合預期中之物業投資組合擴展。二零零五年十月，本集團通過供股籌得約206,000,000港元（扣除開支）；另又再於二零零六年七月通過配售新股籌得51,800,000港元。

本集團亦於二零零六年五月經配售一年期非上市認股權證收到所得款項淨額約12,800,000港元。該等認股權證一經全面行使，將可藉隨後之配發新股而帶來額外資本約53,000,000港元。至今，已因部分行使該等認股權證而發行總額21,000,000港元之新股。

展望

澳門博彩及旅遊業興旺，加上本地生產總值增長及外來勞工及專業人士湧入，持續帶動了對酒店及度假村設施，以至高檔住宅物業之需求。

鑒於經濟蓬勃及發展配合，本集團近年於澳門收購之投資預期於可見將來帶來令人滿意之回報。本集團將繼續發掘機會，提升股東價值及擴大業務領域。

為實現目標，本集團會經常對不時出現之投資項目或方案進行研究、評估及調查。本集團將集中發掘澳門及鄰近廣東省內之商機，包括酒店及度假村以及豪華住宅物業之發展項目。

僱員獎勵

本集團向其僱員提供具競爭力之薪酬組合，與彼等之表現、經驗及工作性質相稱。

資產抵押

於二零零六年七月三十一日，本集團名下分別值24,700,000港元(二零零五年：25,000,000港元)之投資物業及614,000港元(二零零五年：無)之銀行存款已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資10,600,000港元(二零零五年：10,000,000港元)之抵押，本集團已動用其中6,798,000港元(二零零五年：7,680,000港元)。

或然負債

於二零零六年七月三十一日，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6,906,000港元(二零零五年：8,164,000港元)。

結算日後事項

根據二零零六年八月十四日刊發之通函及二零零六年九月六日通過之特別決議案，以削減股本方式調整本公司普通股之面值(「削減股本」)獲批准。削減股本涉及以註銷每股已發行股份之繳足股本0.19港元方式將每股已發行普通股之面值由0.20港元削減至0.01港元及將削減股本產生之合共約321,781,000港元計入本公司股份溢價賬。緊隨削減股本生效後，本公司之法定股本及已發行股本分別改為100,000,000港元及16,936,000港元。

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

本公司於截至二零零六年七月三十一日止年度內遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)，惟下列偏離除外：

1. 根據守則A.2.1，主席及行政總裁之角色須予區分，且不得由同一人擔任。

董事會主席朱年耀先生統管董事會，並帶頭確保董事會之行事符合本公司之最佳利益。本公司並無行政總裁，本公司業務之日常管理乃由各執行董事分擔。本公司將盡力確保在董事會範疇之權責分工清晰，使權力及授權保持均衡。

2. 根據守則A.4.1，非執行董事之委任須有特定任期，惟須接受重選。

本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，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。

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公司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準則規定。

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二零零六年七月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合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

審核委員會由李思權先生（主席）、黃廣發先生及梁錦輝先生組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會之主要功能包括審閱及監督本集團之申報程序及內部控制。

審核委員會已審閱本集團截至二零零六年七月三十一日止年度之經審閱業績。

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

本公司將於二零零六年十二月二十二日星期五舉行二零零六年度股東週年大會，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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年十二月十九日星期二至二零零六年十二月二十二日星期五止(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。為確定有權出席二零零六年十二月二十二日星期五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，最遲須於二零零六年十二月十八日星期一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17樓1712 — 1716室。

承董事會命

執行主席

朱年耀

香港，二零零六年十一月二十一日

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。