



CAPITAL ESTATE LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

中期財務報告 截至二零零七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」)截至二零零七年一月三十一日止六個月之未經審核綜合財務報表及截至二零零六年一月三十一日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零七年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止 六個月	
		二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	3	<u>381,760</u>	<u>47,744</u>
物業租賃收入		283	210
物業代理收入		2,294	2,611
出售持作買賣投資／衍生金融 工具之已變現淨收益(虧損)		16,370	(5,225)
持作買賣投資公平值之變動		236,021	3,577
衍生金融工具公平值之變動		880	848
物業租賃之直接成本		(811)	(850)
地產代理服務之直接成本		(1,185)	(1,417)
其他收入		3,979	7,190
行政費用		(8,009)	(6,374)
投資物業公平值之增加(減少)		719	(1,844)
商譽減值虧損		(780)	—
財務費用		(271)	(283)

除稅前溢利(虧損)	4	249,490	(1,557)
稅項	5	(42,660)	—
		<u>206,830</u>	<u>(1,557)</u>
期內溢利(虧損)		<u>206,830</u>	<u>(1,557)</u>
下列人士應佔：			
本公司之權益持有人		206,847	(1,582)
少數股東權益		(17)	25
		<u>206,830</u>	<u>(1,557)</u>
			重列
每股盈利(虧損)	6		
— 基本		<u>3.94港仙</u>	<u>(0.06港仙)</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零七年一月三十一日

	二零零七年 一月三十一日	二零零六年 七月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	35,287	34,568
物業、廠房及設備	543	814
遞延稅項資產	49	49
商譽	3,413	4,193
可供出售之投資	116,250	116,250
	<u>155,542</u>	<u>155,874</u>

流動資產		
持作買賣物業	206	206
衍生金融工具	—	283
貿易及其他應收款	20,144	13,455
持作買賣投資	389,455	101,826
就可能收購一項未上市 投資支付之按金	10,000	—
應收承兌票據	—	4,000
可收回稅項	61	75
存款證	—	8,996
已抵押銀行存款	622	614
銀行結餘及現金	196,251	237,318
	616,739	366,773
流動負債		
貿易及其他應付款	13,660	12,803
衍生金融工具	—	1,163
應繳稅項	54,198	11,595
一年內償還之銀行借款	999	903
銀行透支	—	84
	68,857	26,548
淨流動資產	547,882	340,225
總資產減流動負債	703,424	496,099
非流動負債		
一年後償還之銀行借款	5,436	5,920
	697,988	490,179

股本及儲備		
股本	16,936	338,717
儲備	679,851	150,244
	<hr/>	<hr/>
本公司之股權持有人應佔股權	696,787	488,961
少數股東權益	1,201	1,218
	<hr/>	<hr/>
	697,988	490,179
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年一月三十一日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16內適用之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干物業及金融工具乃以公平值計量。

編製本簡明綜合財務報表所採納之會議政策與本集團截至二零零六年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於本會計期間生效之新準則、修訂及釋義（「新香港財務報告準則」）。採納此等新香港財務報告準則並不會對本會計期間或過往會計期間之業績編製及呈列方式產生重大影響。因此，毋須作出任何前期調整。

本集團未有提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及釋義。本公司董事預期應用此等準則、修訂及釋義將不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團及 庫存股份交易 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務減免安排 ⁵

- ¹ 自二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 自二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 自二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 自二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 分類資料

業務分類

本集團按業務分類之營業額及其對經營業績之貢獻分析如下：

截至二零零七年一月三十一日止六個月

	<u>物業租賃</u>	<u>金融投資</u>	<u>物業銷售</u>	<u>地產代理</u>	<u>綜合</u>
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額					
外部銷售	283	379,183	—	2,294	381,760
分類業績	177	250,831	—	(50)	250,958
未分配企業收入					3,340
未分配企業開支					(4,537)
財務成本					(271)
除稅前溢利					249,490

截至二零零六年一月三十一日止六個月

	<u>物業租賃</u>	<u>金融投資</u>	<u>物業銷售</u>	<u>地產代理</u>	<u>綜合</u>
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額					
外部銷售	210	44,923	—	2,611	47,744
分類業績	(2,790)	3,833	(5)	74	1,112
未分配企業收入					2,572
未分配企業開支					(4,958)
財務成本					(283)
除稅前虧損					(1,557)

4. 除稅前溢利(虧損)

截至二零零七年一月三十一日止六個月之除稅前溢利(虧損)乃於扣除有關本集團物業、廠房及設備之折舊278,000港元(截至二零零六年一月三十一日止六個月：51,000港元)，計入持作銷售之投資股息收入227,000港元(截至二零零六年一月三十一日止六個月：4,663,000港元)及銀行利息收入3,324,000港元(截至二零零六年一月三十一日止六個月：1,853,000港元)之後得出。

5. 稅項

截至二零零七年一月三十一日止六個月之香港利得稅42,660,000港元已作出撥備並按期內估計應課稅溢利以17.5%之稅率計算。

由於本集團於期內並無應課稅溢利，故並無就截至二零零六年一月三十一日止六個月之香港利得稅作撥備。

6. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)之計算乃基於以下數據：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
用於計算每股基本盈利(虧損)之盈利(虧損)	<u>206,847</u>	<u>(1,582)</u>
	股數	股數 (重列)
用於計算每股基本盈利(虧損) 之普通股加權平均數	<u>5,250,798,189</u>	<u>2,685,817,468</u>

為計算每股基本及攤薄盈利(虧損)，截至二零零七年及二零零六年一月三十一日止六個月之普通股加權平均數已作調整，以反映按於二零零七年三月十二日之每持有一股股份獲派五股供股股份之基準供股。

計算每股攤薄盈利(虧損)並無假設本公司之未行使購股權或認股權證獲行使，此乃由於該等購股權或認股權證或可換股票據之行使價較股份於截至二零零七年及二零零六年一月三十一日止六個月之平均市價為高及可換股票據具有反攤薄作用。

中期股息

董事會已決定不擬派發截至二零零七年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零零六年一月三十一日止六個月：無)。

業績回顧

本集團於截至二零零七年一月三十一日止六個月錄得營業額約為381,800,000港元，而去年同期則為47,700,000港元。營業額主要來自自有價證券及衍生金融工具銷售。

本集團於截至二零零七年一月三十一日止六個月錄得溢利淨額206,800,000港元，而去年同期之虧損淨額為1,600,000港元。溢利主要包括證券投資及衍生金融工具之未變現控股收益約236,000,000港元。

流動性及財政資源

本集團仍保持資金非常充裕之狀況，於二零零七年一月三十一日之現金結餘(全部以港元計值)為196,200,000港元(二零零六年七月三十一日：237,300,000港元)。於二零零七年一月三十一日銀行借貸總額為6,400,000港元(二零零六年七月三十一日：6,800,000港元)，其中1,000,000港元須於一年內償還，4,400,000港元須於二至五年內償還，另1,000,000港元須於五年後償還。於二零零七年一月三十一日本集團之總負債資本比率(以本集團總負債相對於股東資金之百分比顯示)為10.7%(二零零六年七月三十一日：6.6%)。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。

匯率風險

除位於日本之若干投資物業，以及若干持作買賣之外幣衍生工具外，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

本集團之主要業務仍為物業投資、開發、地產代理、金融投資及相關業務。

本集團兩項位於澳門之投資，即天福集團有限公司(「天福」)之10%股本權益以及畔景灣置業發展有限公司(「畔景灣」)之5%權益，均具備發展潛力並已錄得可觀回報。

天福持有財神酒店之100%權益。根據其未經審核賬目，財神酒店於二零零六年之營業額約為174,200,000港元，較二零零五年之140,000,000港元上升24%。酒店之入住率約為83.9%。另一方面，畔景灣預期待樓宇計劃通過後於可預見之未來開始將一幅位於澳門商業大馬路之土地發展成一幢57層高之豪華住宅樓宇。

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開展。於期內，以「世紀21」為名之特許經營商數目仍為122間。

於二零零七年四月，本集團成功透過供股籌集約215,000,000港元(已扣除相關費用)。本集團之財政資源得以加強且籌得之資金將用於抓住未來投資良機。

展望

為了充份利用澳門經濟迅速增長的趨勢和機遇，本集團一直在澳門積極尋求投資良機。於二零零七年一月，本集團簽訂一份無約束力備忘錄，商討收購一幢23層頂級寫字樓「Wealth Management and IT Centre of Macau」之23.40%間接權益之可能性。

除上述之可能收購外，本集團正尋找及評估其他投資機會，其中包括在澳門以及鄰近的廣東省收購或發展酒店及度假村項目，以及豪華住宅物業。

或然負債

於二零零七年一月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲授6,361,000港元(二零零六年七月三十一日：6,798,000港元)銀行融資而向銀行提供未解除擔保。

資產抵押

於二零零七年一月三十一日，本集團名下約值25,800,000港元(二零零六年七月三十一日：24,700,000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(二零零六年七月三十一日：10,000,000港元)之抵押，本集團已動用其中約6,361,000港元(二零零六年七月三十一日：6,798,000港元)。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二零零七年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零零七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之標準守則作為其董事及相關僱員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截至二零零七年一月三十一日止六個月內已遵守標準守則所載之買賣準則規定。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零零七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。

在聯交所網站公佈進一步資料

載有上市規則附錄16第46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
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀

香港，二零零七年四月二十五日

於本中期報告刊發日期，朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生為本公司之執行董事，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。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。