



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

截至二零零七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」)截至二零零七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

截至二零零七年七月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
收益	5	154,700	72,867
物業租賃之直接成本		(935)	(1,680)
毛利		153,765	71,187
其他收入		8,407	5,650
投資物業之公平值之增加(減少)		3,260	(19,768)
行政開支		(56,069)	(16,223)
應佔聯營公司溢利		1,599	—
財務費用	6	(498)	(568)
除稅前溢利		110,464	40,278
稅項	7	(22,770)	(11,539)
本年度來自持續經營業務之溢利		87,694	28,739
終止經營業務			
本年度來自終止經營業務之溢利		493	243
商譽減值虧損		(780)	—
出售屬於終止經營業務之附屬公司之虧損		(2,099)	—
		(2,386)	243
本年度溢利	8	85,308	28,982

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔：			
本公司權益持有人		85,140	28,900
少數股東權益		168	82
		<u>85,308</u>	<u>28,982</u>
每股盈利	9		
來自持續經營業務及終止經營業務			
基本		<u>1.044港仙</u>	<u>0.838港仙</u>
攤薄		<u>1.040港仙</u>	<u>0.837港仙</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>1.075港仙</u>	<u>0.833港仙</u>
攤薄		<u>1.071港仙</u>	<u>0.832港仙</u>

綜合資產負債表

於二零零七年七月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業		37,828	34,568
物業、機器及設備		3,731	814
預付租賃款項		7,265	—
遞延稅項資產		—	49
商譽		—	4,193
於聯營公司之權益		392,499	—
可供出售投資		56,250	116,250
		<u>497,573</u>	<u>155,874</u>
流動資產			
持作出售物業		206	206
衍生金融工具		—	283
貿易及其他應收款	10	12,987	13,455
預付租賃款項		908	—
持作買賣投資		266,127	101,826
存款證		—	8,996
應收承兌票據		—	4,000
可收回稅項		—	75
抵押銀行存款		630	614
銀行結餘及現金		151,464	237,318
		<u>432,322</u>	<u>366,773</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	11	6,401	12,803
衍生金融工具		775	1,163
應繳稅項		34,308	11,595
一年內償還之銀行借款		1,039	903
銀行透支		—	84
		<u>42,523</u>	<u>26,548</u>
淨流動資產		<u>389,799</u>	<u>340,225</u>
總資產減流動負債		887,372	496,099
非流動負債			
一年後償還之銀行借款		4,937	5,920
		<u>882,435</u>	<u>490,179</u>

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股本及儲備		
股本	107,598	338,717
儲備	774,837	150,244
本公司之股權持有人應佔股權	882,435	488,961
少數股東權益	—	1,218
	<u>882,435</u>	<u>490,179</u>

附註：

1. 一般事項

本公司為於香港註冊成立之公開上市有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址位於香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈19樓1901室。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本財政年度，本集團首次採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），適用於本集團於二零零六年八月一日開始之財政年度。採納新香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間之業績之編製及呈列方式並無重大影響，因此毋須對以往期間作出調整。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期採納該等準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財政狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 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	服務特許權安排 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產的限制、 最低資金要求及兩者之相互關係 ⁵

- 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 於二零零九年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。
- 3 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 於二零零七年三月一日或以後開始之全年會計期間開始。
- 5 於二零零八年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。
- 6 於二零零八年七月一日或以後開始之全年會計期間開始。

3. 財務報表呈列方式之更改

於本年度，本集團就其財務投資於綜合收益表內之收益及直接成本之呈列作出變動。於以往年度，有關收益包括出售持作買賣投資及衍生金融工具之所得款項。於本年度，本集團之收益包括該等投資及衍生金融工具之收益淨額(而非所得款項)以及股息收入。本集團確定，是項呈列變動將對本財務報表使用者提供更有用及相關資料。綜合收益表之可比較數字已相應作出重新分類。

呈列變動之影響如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售持作買賣投資之所得款項 (之前計入收益)	749,508	398,525
出售衍生金融工具之所得款項 (之前計入收益)	20,657	4,383
已售持作買賣投資之直接成本(之前分類為直接成本)	(703,656)	(401,248)
持作買賣投資之公平值變動 (現時計入持作買賣投資之收益淨額)	82,850	66,739
衍生金融工具之公平值變動 (現時計入衍生金融工具之收益淨額)	105	(765)
持作買賣投資之股息收入 (之前計入其他收入，但現時計入收益)	4,669	4,822
	<u>154,133</u>	<u>72,456</u>

4. 主要會計政策

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

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製。另外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之適用披露。

5. 業務及地區分部

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之基準。

主要業務如下：

物業租賃—租賃物業

金融投資—買賣上市證券及衍生金融工具

物業銷售—銷售持作出售物業

物業代理—提供物業代理服務

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團出售兩間從事經營物業代理服務業務之附屬公司 Consecutive Profits Limited 及世紀21香港有限公司。

以下為該等業務之分部資料：

	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	其他 千港元	小計 千港元	物業 代理 千港元	
收益表							
截至二零零七年 七月三十一日止年度							
收益							
對外銷售	567	150,533	—	3,600	154,700	4,879	159,579
分部業績	2,769	149,596	—	—	152,365	599	152,964
未分配公司收入							10,905
未分配公司支出							(53,907)
應佔聯營公司(虧損)溢利	—	—	(57)	1,656	1,599	—	1,599
出售附屬公司之虧損						(2,099)	(2,099)
商譽減值虧損						(780)	(780)
財務費用							(498)
除稅前溢利							108,184
稅項							(22,876)
本年度溢利							85,308

	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	其他 千港元	小計 千港元	物業 代理 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	411	72,456	—	—	72,867	5,533	78,400
分部業績	(21,448)	72,593	—	—	51,145	288	51,433
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							40,566
稅項							(11,584)
本年度溢利							28,982

地區分部

本集團現時之經營業務主要位於香港及澳門。本集團之物業租賃業務於香港進行。金融投資分部、物業銷售分部及物業代理分部全部位處香港及於香港進行。

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場劃分之收益	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	155,979	78,400
澳門	3,600	—
	159,579	78,400

6. 財務費用

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須計息項目：						
須於五年內全數償還借貸：						
銀行借貸	49	36	—	—	49	36
可換股票據	—	44	—	—	—	44
	<u>49</u>	<u>80</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49</u>	<u>80</u>
毋須於五年內全數償還借貸：						
銀行借貸	449	488	—	—	449	488
	<u>498</u>	<u>568</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>498</u>	<u>568</u>

7. 稅項

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項開支包括：						
即期稅項	22,770	11,539	173	88	22,943	11,627
遞延稅項	—	—	(67)	(43)	(67)	(43)
	<u>22,770</u>	<u>11,539</u>	<u>106</u>	<u>45</u>	<u>22,876</u>	<u>11,584</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. 年度溢利

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年度溢利經扣除(計入)：						
董事酬金	11,785	9,673	—	—	11,785	9,673
其他員工費用(董事除外)						
薪酬及其他福利	1,262	917	2,200	2,534	3,462	3,451
退休福利計劃供款	36	29	97	114	133	143
以股份為基礎付款開支	33,321	—	—	—	33,321	—
僱員福利開支總額	46,404	10,619	2,297	2,648	48,701	13,267
核數師酬金						
本年度	1,039	803	28	22	1,067	825
以往年度撥備不足	310	164	—	—	310	164
折舊	148	103	417	536	565	639
預付租賃款項撥出	227	—	—	—	227	—
應佔聯營公司稅項 (計入應佔聯營公司溢利)	466	—	—	—	466	—
銀行及其他利息收入	(8,407)	(5,650)	—	—	(8,407)	(5,650)

9. 每股盈利

來自持續經營及終止經營業務

每股基本及攤薄盈利乃依據以下數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
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	85,140	28,900
可換股票據之利息	—	44
	<u>85,140</u>	<u>28,944</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>85,140</u>	<u>28,944</u>
	二零零七年	二零零六年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	8,154,358,748	3,448,593,919
潛在普通股之攤薄效應：		
— 可換股票據	—	8,829,697
— 購股權	35,115,778	—
	<u>8,189,474,526</u>	<u>3,457,423,616</u>

以上兩個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，以反映分別於二零零五年十二月及二零零七年四月進行之股份拆細及供股之紅利成份之影響。計算每股攤薄盈利時並無假設若干購股權及認購權證之兌換，因為行使該兩者可能引致來自持續經營業務之每股盈利增加。

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃依據以下數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計算每股基本盈利之盈利：		
本公司權益持有人應佔之年度溢利	85,140	28,900
減：本公司權益持有人應佔來自 終止經營業務之年度虧損(溢利)	2,554	(161)
	<u>87,694</u>	<u>28,739</u>
來自持續經營業務之每股基本盈利之盈利	87,694	28,739
可換股票據之利息	—	44
	<u>87,694</u>	<u>28,783</u>

所用除數與上文每股基本及攤薄盈利所詳載者相同。

依據上述數據所計算之來自終止經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利如下：

	二零零七年	二零零六年
來自終止經營業務		
— 每股基本(虧損)盈利	<u>(0.031) 港仙</u>	<u>0.005 港仙</u>
— 每股攤薄(虧損)盈利	<u>(0.031) 港仙</u>	<u>0.005 港仙</u>

10. 貿易及其他應收款

於二零零七年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款結餘包括貿易應收款41,000港元(二零零六年：2,824,000港元)。貿易應收款賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至六十日	31	662
六十一日至九十日	—	208
九十一日或以上	<u>10</u>	<u>1,954</u>
	<u>41</u>	<u>2,824</u>

本集團給予貿易客戶之賒賬期平均為三十天。

11. 貿易及其他應付款

於二零零七年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款結餘包括貿易應付款1,305,000港元(二零零六年：618,000港元)。貿易應付款賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至六十日	1,159	246
六十一日至九十日	—	92
九十一日或以上	<u>146</u>	<u>280</u>
	<u>1,305</u>	<u>618</u>

業績回顧

本集團截至二零零七年七月三十一日止年度之營業額錄得154,700,000港元(2006年：72,900,000港元)。截至二零零七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85,100,000港元(二零零六年：28,900,000港元)。

業績改善之主因為來自買賣有價證券及衍生金融工具之收益增加。

股息

董事並不建議就截至二零零七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

本集團繼續維持非常充裕之流動資金。於二零零七年七月三十一日，本集團擁有現金151,500,000港元(二零零六年：237,300,000港元)及有價證券總計266,100,000港元(二零零六年：101,800,000港元)。於二零零七年七月三十一日，銀行借貸總額為6,000,000港元(二零零六年：6,800,000港元)，其中1,000,000港元(二零零六年：900,000港元)須於一年內償還、4,600,000港元(二零零六年：4,300,000港元)須於二至五年內償還，另400,000港元(二零零六年：1,600,000港元)則須於五年後償還。銀行借貸均以港元計值，並主要按香港最優惠利率浮息計算。於二零零七年八月，提早償還之銀行借貸達5,900,000港元。

匯率風險

除本集團位於日本之投資物業，以及若干持作買賣之外幣衍生工具外，本集團大部分資產、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

於截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團之主要業務仍為物業投資與開發、提供地產代理服務、金融投資及相關業務。

澳門方面，根據澳門統計暨普查局發表之統計數字，二零零七年首八個月之訪澳旅客人數增長至超過17,000,000人次，較去年同期上升21.8%。鑒於澳門經濟繁榮及旅遊業興旺，本集團積極進行投資及收購，抓緊各類商機，從而提升其於地產及酒店業之市場地位。

二零零七年五月，本集團以代價160,000,000港元，進一步收購澳門天福集團有限公司(「天福」)之22.50%權益，致使其佔天福之股本權益由10%增至32.50%。天福(現為本集團之聯營公司)會繼續經營澳門財神酒店並擁有其100%權益。該酒店為一家熱選三星級酒店，毗鄰新口岸區之商業及購物中心。根據天福於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核賬目，天福於二零零六年之營業額約為174,200,000港元，較二零零五年之115,100,000港元上升51.3%，其酒店之入住率約為83.9%。天福保持令人滿意之表現。繼二零零七年七月三十一日之隨後期間，天福之營業額超過130,000,000港元，其酒店之入住率達90%以上。

二零零七年六月二十九日，本集團收購新發投資企業有限公司之49%已發行限額股本，代價為161,700,000港元。二零零七年十一月五日，本集團以158,300,000港元進一步收購新發50%權益，從而將本集團於新發之總股權增至99%。該附屬公司之主要資產為其於澳門路環一地塊之100%擁有權，該地塊地盤面積約為10,154平方米，於二零零七年六月八日之估值為330,000,000港元。該土地目前空置，有待批准一項發展48幢總建築面積約為19,394平方米之住房及相關設施之發展計劃。

本集團繼續持有澳門畔景灣置業發展有限公司之5%權益，該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」。該澳門公司正待批准於該地盤開始開發一幢57層高之豪華住宅樓宇之建設計劃。

二零零七年七月，本集團以4,000,000港元之代價出售於世紀21(香港)有限公司(該附屬公司經營地產代理特許業務)之間接權益。此次出售使本集團業務策略專注於擴大其物業投資組合。

同時，本集團於二零零七年四月藉供股成功籌得約215,000,000港元(扣除開支)。供股為本集團提供長期股本集資，並加強本集團對未來投資活動之財務能力。

展望

隨著越來越多世界級賭場及會議中心開幕，加上大型娛樂綜合場所及度假村之建立，澳門經濟前景依然向好。本集團有信心，本集團於澳門之地產及酒店業投資必將取得可觀豐厚回報，並於可見未來為本集團及本集團股東實現令人滿意之回報。

展望未來，本集團將繼續於澳門物色及爭取合適之投資項目，以盡量利用其經濟高速增長之優勢。同時，本集團將積極探索中國大陸之商遇，尤其毗鄰之廣東省。

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

於二零零七年七月三十一日，本集團名下分別值27,800,000港元(二零零六年：24,700,000港元)之投資物業及630,000港元(二零零六年：614,000港元)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(二零零六年：10,600,000港元)之抵押，本集團已動用其中5,976,000港元(二零零六年：6,798,000港元)。

或然負債

於二零零七年七月三十一日，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5,903,000港元(二零零六年：6,906,000港元)。

結算日後事項

於二零零七年十一月，本公司透過全資附屬公司Silver Pro Limited收購新發之50%額外權益，代價為158,300,000港元。代價以現金總額79,490,000港元及透過按發行價每股0.142港元發行本公司股本中每股面值0.01港元之新股555,000,000股而償付。隨着收購事項於二零零七年十一月完成後，本集團實際持有新發之99%限額股本，新發成為本公司之間接非全資附屬公司。新發之主要資產為位於澳門路環一地塊之100%擁有權。

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

於截至二零零七年七月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四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退任。

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二零零七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

本公司已成立審核委員會，並遵照守則以書面列明職權範圍。審核委員會由獨立非執行董事李思權先生(主席)、黃廣發先生及梁錦輝先生所組成。

審核委員會已審閱截至二零零七年七月三十一日止年度之本集團經審核業績。

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

本公司將於二零零七年十二月二十四日星期一舉行二零零七年度股東週年大會，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

本公司將於二零零七年十二月十九日星期三至二零零七年十二月二十四日星期一止(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。為確定有權出席二零零七年十二月二十四日星期一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，最遲須於二零零七年十二月十八日星期二下午四時正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，二零零七年十一月二十二日

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。