



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)

截至二零零八年一月三十一日止六個月 中期業績

冠中地產有限公司(「本公司」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零七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

截至二零零八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	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
物業租賃收入	3	284	283
物業租賃之直接成本		(788)	(811)
毛虧損		(504)	(528)
其他收入		3,571	3,583
其他(虧損)收益	4	(142,146)	253,497
投資物業之公平值增加		5,794	719
行政開支		(14,965)	(6,680)
應佔聯營公司溢利		1,830	—
財務費用		(103)	(271)
除稅前(虧損)溢利		(146,523)	250,320
稅項	5	—	(42,660)
期內來自持續經營業務之(虧損)溢利			
終止經營業務			
期內來自終止經營業務之虧損		—	(830)
期內(虧損)溢利	6	(146,523)	206,830
應佔：			
本公司股權持有人		(146,518)	206,847
少數股東權益		(5)	(17)
		(146,523)	206,830
每股(虧損)盈利	7		
來自持續經營業務及終止經營業務			
— 基本		(1.239) 港仙	3.939 港仙
來自持續經營業務			
— 基本		(1.239) 港仙	3.955 港仙

簡明綜合資產負債表

於二零零八年一月三十一日

	二零零八年 一月三十一日 (未經審核)	二零零七年 七月三十一日 (經審核)
非流動資產		
投資物業	43,622	37,828
物業、廠房及設備	3,346	3,731
預付租賃款項	6,811	7,265
於聯營公司之權益	233,252	392,499
可供出售投資	69,890	56,250
	<u>356,921</u>	<u>497,573</u>
流動資產		
持作出售物業	206	206
持作開發物業	301,033	—
衍生金融工具	181	—
預付租賃款項	908	908
貿易及其他應收款	42,044	7,402
持作買賣投資	113,981	266,127
抵押銀行存款	638	630
有限制銀行存款	108,318	5,585
銀行結餘及現金	224,751	151,464
	<u>792,060</u>	<u>432,322</u>
流動負債		
貿易及其他應付款	27,829	6,401
衍生金融工具	13,223	775
以公平值計入損益表之金融負債	12,920	—
應繳稅項	34,308	34,308
一年內償還之銀行借款	95	1,039
	<u>88,375</u>	<u>42,523</u>
淨流動資產	<u>703,685</u>	<u>389,799</u>
總資產減流動負債	<u>1,060,606</u>	<u>887,372</u>
非流動負債		
一年後償還之銀行借款	—	4,937
	<u>1,060,606</u>	<u>882,435</u>
資本及儲備		
股本	132,869	107,598
股份溢價及儲備	923,971	774,837
本公司之股權持有人應佔股權	<u>1,056,840</u>	<u>882,435</u>
少數股東權益	3,766	—
	<u>1,060,606</u>	<u>882,435</u>

簡明財務報表附註

截至二零零八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，惟投資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計政策與本集團截至二零零七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集團始於二零零七年八月一日之財政年度生效之新準則、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集團於本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況產生重大影響。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訂及修訂準則或釋義。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及取消 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務減免安排 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
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 ⁴

¹自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

²自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³自二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

⁴自二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵自二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）或會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年報期間開始之日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響母公司於附屬公司所擁有權益之變動（不會導致失去控制權）之會計處理，該變動將列作股權交易。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

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：

於二零零七年七月三十一日，本集團出售兩間從事地產代理服務之附屬公司Consecutive Profits Limited及世紀21香港有限公司。

截至二零零八年一月三十一日止六個月

	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	
總收入	284	905,522	—	905,806
物業租賃收入				
外部銷售	284	—	—	284
分類業績	5,276	(142,949)	(490)	(138,163)
未分配企業收入				2,406
未分配企業開支				(12,493)
應佔聯營公司溢利				1,830
財務費用				(103)
期內虧損				(146,523)

截至二零零七年一月三十一日止六個月

	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	小計 千港元	地產代理 千港元	
總收入	<u>283</u>	<u>379,183</u>	<u>379,466</u>	<u>2,294</u>	<u>381,760</u>
物業租賃收入					
外部銷售	<u>283</u>	<u>—</u>	<u>283</u>	<u>2,294</u>	<u>2,577</u>
分類業績	<u>177</u>	<u>252,850</u>	253,027	(50)	252,977
未分配企業收入			3,340	—	3,340
未分配企業開支			(5,776)	(780)	(6,556)
財務費用			(271)	—	(271)
除稅前溢利(虧損)			250,320	(830)	249,490
稅項			(42,660)	—	(42,660)
期內溢利(虧損)			<u>207,660</u>	<u>(830)</u>	<u>206,830</u>

4. 其他(虧損)收益

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作買賣投資之公平值(減少)增加	(119,059)	252,391
衍生金融工具之公平值(減少)增加	(25,568)	880
以公平值計入損益表之金融負債之公平值增加	1,313	—
持作買賣投資之股息收入	1,168	226
	<u>(142,146)</u>	<u>253,497</u>

5. 稅項

由於本集團於期內並無應課稅溢利，故並無就截至二零零八年一月三十一日止六個月之香港利得稅作撥備。

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。

6. 期內(虧損)溢利

截至二零零八年一月三十一日止六個月期間之(虧損)溢利，乃經扣除本集團物業、廠房及設備之折舊385,000港元(截至二零零七年一月三十一日止六個月：278,000港元)及以股份支付之開支4,980,000港元(截至二零零七年一月三十一日止六個月：979,000港元)，以及加上銀行利息收入2,421,000港元(截至二零零七年一月三十一日止六個月：3,324,000港元)所得。

7. 每股(虧損)盈利

來自持續經營及終止經營業務

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃依據以下數據計算：

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本(虧損)盈利之本公司 股權持有人期內應佔(虧損)盈利	<u>(146,518)</u>	<u>206,847</u>
	股份 數目	股份 數目
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均股數	<u>11,822,629,070</u>	<u>5,250,798,189</u>

由於行使購股權將導致每股虧損減少，故並無呈列截至二零零八年一月三十一日止六個月期間之每股攤薄虧損。

截至二零零七年一月三十一日止六個月，由於本公司購股權之行使價高於股份之平均市價，故並無呈列每股攤薄盈利。

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃依據以下數據計算：

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
用於計算每股基本及攤薄(虧損)之(虧損)盈利：		
本公司股權持有人應佔期內(虧損)溢利	(146,518)	206,847
減：本公司股權持有人應佔終止經營業務期內虧損	—	(813)
用於計算來自持續經營業務每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利	<u>(146,518)</u>	<u>207,660</u>

所用除數與上文每股基本及攤薄(虧損)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虧損如下：

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自終止經營業務		
— 每股基本虧損	<u>—</u>	<u>0.016 港仙</u>

中期股息

董事不建議派發截至二零零八年一月三十一日止六個月之任何股息。

業績回顧

本集團宣佈於截至二零零八年一月三十一日止六個月錄得總收入約為905,800,000港元，而去年同期則為381,800,000港元。總收入主要來自證券之銷售總收入。

本集團截至二零零八年一月三十一日止六個月之虧損淨額為146,500,000港元，而去年同期之溢利淨額則為206,800,000港元。虧損主要包括投資及衍生金融工具之公平值減少143,300,000港元。該等減少主要來自於二零零七年七月三十一日所持若干有價證券，於回顧期內出售後所獲未變現控股收益約116,300,000港元之撥回。

流動性及財政資源

本集團仍保持資金非常充裕之狀況，於二零零八年一月三十一日之銀行結餘及現金(主要以港元計值)為224,800,000港元(二零零七年七月三十一日：151,500,000港元)，有價證券總值為114,000,000港元(二零零七年七月三十一日：266,100,000港元)。於期內提早支付一筆金額約為5,900,000港元之銀行貸款後，本集團於二零零八年一月三十一日之銀行借貸總額(全部以港元計值，須於一年內償還)減至90,000港元(二零零七年七月三十一日：5,900,000港元)。於二零零八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8.4%(二零零七年七月三十一日：5.4%)。

匯率風險

除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，本集團大部份資產、負債及交易均以港元計值。匯率波動並未對本集團之業績表現構成重大影響。

業務回顧

本集團之主要業務仍為物業投資、開發、金融投資及相關業務。

本公司已擴大了於澳門物業市場之份額。於二零零七年六月及十一月，本集團先後收購新發投資企業有限公司(「新發」)49%及50%之權益，從而將本集團於澳門新發之總控股權益增至99%。新發之主要資產為其於澳門路環一空置地塊之100%擁有權，該地塊地盤面積為10,154平方米，估值為330,000,000港元(尚未扣除將該地塊改用於發展住宅項目所需之土地溢價)。該附屬公司正在等待批准一項於該地塊發展48幢總建築面積約為19,394平方米之住房及相關設施之建築規劃。

本集團擁有32.5%權益之聯營公司天福集團有限公司(「天福」)繼續經營其擁有100%權益之澳門財神酒店，且運營表現理想。根據天福於截至二零零七年十二月三十一日止年度之未經審核賬目，天福於二零零七年之營業額約為185,100,000港元，較二零零六年之174,200,000上升6%。其酒店之入住率約為94%。

本集團持有澳門畔景灣置業發展有限公司(「畔景灣」)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，並擬於南灣湖沿邊發展一幢57層高之豪華住宅樓宇。該公司已獲政府批准相關之建築規劃以及頒發建築許可證。

於二零零七年十二月，本集團根據一般性授權成功配發1,500,000,000股新股，融資約161,700,000港元(已扣除費用)。該次配售已增強本集團對未來投資機遇之運營資本及財務能力。

展望

本集團一直致力於實現其企業目標，積極於澳門及鄰近之廣東省發掘理想的投資機遇。

本集團於二零零八年二月二十六日與其他方訂立一項合營企業安排。據此，本集團與其他方於香港成立各佔89.9%及10.1%權益之合營企業新財富環保有限公司(「新財富」)。新財富將於中國設立五間附屬公司，建議總註冊資本為人民幣200,000,000元，新財富分別擁有該等附屬公司之99%權益。因此，新財富於五間附屬公司之初步投資預期為人民幣198,000,000元，本集團將按其於新財富之實益權益比例出資約178,000,000元。預期該等附屬公司將於中國從事環保或物業相關項目投資。

於二零零八年二月二十九日，本公司與萬勝創建有限公司、Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生(「賣方」)訂立一份買賣協議。據此，本公司有條件同意以550,000,000港元之代價(可予調整)，從賣方購入財神酒店(香港)有限公司(「財神酒店(香港)」)之所有權益及其一切未償還債務。財神酒店(香港)通過其於中國之全資附屬公司，在中國佛山市順德區樂從鎮擁有及運營一間具有408間客房之酒店(「酒店」)。酒店地盤面積約22,671平方米，可提供進一步之住宅及商業用途發展，最大允許總樓面面積達44,861平方米。該項收購已經股東於二零零八年四月十四日舉行之股東大會上有效批准；買賣協議完成之後，該項收購將進一步增加本集團之物業投資組合權益。

管理層看好香港、澳門及中國之經濟前景，並深信其於澳門及中國之投資將獲得顯著成效，並可於可見之未來，為本集團及其股東提供理想之回報。

或然負債

於二零零八年一月三十一日，本公司並無重大或然負債。

資產抵押

於二零零八年一月三十一日，本集團名下價值638,000港元之存款已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元之抵押，本集團已動用其中的95,000港元。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二零零八年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零零八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二零零八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

於截至二零零八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。

於聯交所網站上發佈資料

載有上市規則附錄16第46條所規定資料之業務公佈，將於適當時間在聯交所網站上發佈。

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀

香港，二零零八年四月二十五日

於本報告刊發日期，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。