



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

截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八年七月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
持續經營業務			
物業租賃及銷售收入		898	567
物業租賃及銷售之直接成本		(1,766)	(935)
總虧損		(868)	(368)
其他(虧損)收益		(188,836)	154,133
其他收入		6,613	8,407
投資物業之公平值之增加		5,974	3,260
行政開支		(25,882)	(56,069)
出售一間附屬公司之收益		148	—
應佔聯營公司溢利		2,302	1,599
財務費用	6	(986)	(498)
除稅前(虧損)溢利		(201,535)	110,464
稅項	7	22	(22,770)
本年度來自持續經營業務之(虧損)溢利		(201,513)	87,694
終止經營業務		—	(2,386)
本年度(虧損)溢利	8	(201,513)	85,308

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
應佔：			
本公司權益持有人		(201,507)	85,140
少數股東權益		(6)	168
		<u>(201,513)</u>	<u>85,308</u>
每股(虧損)盈利	9		
來自持續經營業務及終止經營業務			
基本		<u>(1.614)港仙</u>	<u>1.044港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>1.040港仙</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>(1.614)港仙</u>	<u>1.075港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>1.071港仙</u>

綜合資產負債表

於二零零八年七月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業		36,650	37,828
物業、機器及設備		3,017	3,731
預付租賃款項		—	7,265
於聯營公司之權益		233,724	392,499
可供出售投資		69,890	56,250
收購一間附屬公司之已付按金		250,000	—
		<u>593,281</u>	<u>497,573</u>
流動資產			
應收一間聯營公司款項		45	—
持作開發物業		301,033	—
持作出售物業		—	206
衍生金融工具		208	—
貿易及其他應收款	10	928	12,987
預付租賃款項		—	908
持作買賣投資		103,412	266,127
抵押銀行存款		641	630
受限制銀行存款		6,227	—
銀行結餘及現金		39,743	151,464
		<u>452,237</u>	<u>432,322</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	11	4,611	6,401
衍生金融工具		1,005	775
應繳稅項		34,286	34,308
一年內償還之銀行借款		—	1,039
		<u>39,902</u>	<u>42,523</u>
淨流動資產		<u>412,335</u>	<u>389,799</u>
總資產減流動負債		1,005,616	887,372
非流動負債			
一年後償還之銀行借款		—	4,937
		<u>1,005,616</u>	<u>882,435</u>

附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股本及儲備		
股本	132,869	107,598
儲備	868,982	774,837
本公司之股權持有人應佔股權	1,001,851	882,435
少數股東權益	3,765	—
	<u>1,005,616</u>	<u>882,435</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17樓。

本公司為一間物業及投資控股公司。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「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」）頒佈之下列新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），由本集團於二零零七年八月一日開始之財政年度起生效。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
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

此外，本集團已首次採用香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂本，該修訂本於二零零八年十月十五日頒佈，並由二零零八年七月一日起生效。

採納新香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間本集團之業績及財政狀況並無重大影響，因此毋須對以往期間作出調整。

本集團已追溯採用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之披露規定。往年按香港會計準則第32號之規定呈列之若干資料已予剔除，而以香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號為基準之相關比較資料則於本年首次呈列。

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。

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
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本)	可認沽金融工具及於清盤時產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 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12號	服務減免安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
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— 界定福利資產之限制、最低資金 要求及兩者之相互關係 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	建造房地產之協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	就境外業務淨投資之對沖 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之全年會計期間開始

² 於二零零九年七月一日或以後開始之全年會計期間開始

³ 於二零零八年一月一日或以後開始之全年會計期間開始

⁴ 於二零零八年七月一日或以後開始之全年會計期間開始

⁵ 於二零零八年十月一日或以後開始之全年會計期間開始

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23號(經修訂)將刪除將直接歸於購置、建造或生產任何合資格資產之該等借貸成本即時確認為費用之選擇權。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。

本集團董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、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。

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，持作買賣投資及衍生金融工具之(虧損)收益淨額以及該等金融資產之股息收入均計入本集團之收益。於本年度，持作買賣投資及衍生金融工具之(虧損)收益淨額以及相關股息收入均計入其他(虧損)收益，而非收益。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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作買賣投資之(虧損)收益淨額(之前計入收益， 但現時計入其他(虧損)收益)	(175,546)	128,702
衍生金融工具之(虧損)收益淨額(之前計入收益， 但現時計入其他(虧損)收益)	(15,704)	20,762
持作買賣投資之股息收入(之前計入收益， 但現時計入其他(虧損)收益)	2,414	4,669
	<u>(188,836)</u>	<u>154,133</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，詳情載於下文會計政策內。

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及香港公司條例所規定之適用披露。

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、物業銷售及物業開發。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

物業開發及銷售—銷售持作出售物業及開發中物業

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團出售其從事經營物業代理服務業務之附屬公司 Consecutive Profits Limited (「Consecutive Profits」)。

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團透過收購一間附屬公司，收購物業作開發用途。本集團計劃於所收購土地上開發住宅房屋及相關設施作銷售用途。為實現開發計劃，本集團已向澳門相關當局提交申請，要求修改土地租賃權。

以下為該等業務之分部資料：

	持續經營業務				小計 千港元	終止	綜合 千港元
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業開發 及銷售 千港元	其他 千港元		經營業務 物業代理 千港元	
收益表							
截至二零零八年 七月三十一日止年度							
所得款項總額	<u>568</u>	<u>1,380,530</u>	<u>330</u>	<u>—</u>	<u>1,381,428</u>	<u>—</u>	<u>1,381,428</u>
分部收益	<u>568</u>	<u>—</u>	<u>330</u>	<u>—</u>	<u>898</u>	<u>—</u>	<u>898</u>
分部業績	<u>4,936</u>	<u>(190,934)</u>	<u>(447)</u>	<u>—</u>	<u>(186,445)</u>	<u>—</u>	<u>(186,445)</u>
未分配公司收入					2,546	—	2,546
未分配公司支出					(19,100)	—	(19,100)
應佔聯營公司溢利	—	—	(198)	2,500	2,302	—	2,302
出售一間附屬公司之溢利					148	—	148
財務費用					(986)	—	(986)
除稅前虧損					(201,535)	—	(201,535)
稅項					22	—	22
本年度虧損					<u>(201,513)</u>	<u>—</u>	<u>(201,513)</u>

	持續經營業務				小計	終止	綜合
	物業租賃	金融投資	物業開發	其他		經營業務	
	千港元	千港元	及銷售	千港元	千港元	物業代理	千港元
		(重列)	千港元	(重列)	(重列)	千港元	(重列)
收益表							
截至二零零七年							
七月三十一日止年度							
所得款項總額	<u>567</u>	<u>749,509</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>750,076</u>	<u>—</u>	<u>750,076</u>
分部收益	<u>567</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>567</u>	<u>4,879</u>	<u>5,446</u>
分部業績	<u>6,029</u>	<u>149,596</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>155,625</u>	<u>599</u>	<u>156,224</u>
未分配公司收入					7,645	—	7,645
未分配公司支出					(53,907)	—	(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)	—	(498)
除稅前溢利					110,464	(2,280)	108,184
稅項					(22,770)	(106)	(22,876)
本年度溢利					<u>87,694</u>	<u>(2,386)</u>	<u>85,308</u>

地區分部

本集團現時之經營業務主要位於香港及澳門。本集團之物業開發及銷售部於香港及澳門進行。金融投資分部、物業租賃業務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 物業租賃及銷售	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
香港	<u>898</u>	<u>5,446</u>

以下為分部資產之賬面值及添置物業、廠房及設備按資產按所在地區作出之分析：

	分部資產之賬面值		添置物業、廠房及設備	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	146,724	312,999	1,562	3,719
澳門	301,131	—	—	—
	<u>447,855</u>	<u>312,999</u>	<u>1,562</u>	<u>3,719</u>

6. 財務費用

	持續經營業務	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須計息項目：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借貸	185	49
其他借貸	801	—
	<u>986</u>	<u>49</u>
毋須於五年內全數償還借貸：		
銀行借貸	—	449
	<u>986</u>	<u>498</u>

7. 所得稅(抵免)開支

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項(抵免)開支包括：						
香港利得稅						
本年度	—	22,770	—	173	—	22,943
往年過度撥備	(22)	—	—	—	(22)	—
遞延稅項	—	—	—	(67)	—	(67)
	<u>(22)</u>	<u>22,770</u>	<u>—</u>	<u>106</u>	<u>(22)</u>	<u>22,876</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，其中包括由二零零八／二零零九課稅年度起將公司利得稅稅率下調1%至16.5%。有關寬減已於截至二零零八年七月三十一日止年度即期及遞延稅項之計算中反映。

香港利得稅乃按本年度估計應課稅(虧損)溢利按稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算。

其他司法權區之稅項按相關司法權之現行稅率計算。

8. 年度(虧損)溢利

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年度(虧損)溢利經扣除(計入)：						
董事酬金	3,712	11,785	—	—	3,712	11,785
其他員工費用(董事除外)						
— 薪酬及其他福利	1,762	1,262	—	2,200	1,762	3,462
— 退休福利計劃供款(董事除外)	56	36	—	97	56	133
— 以股份為基礎付款開支	4,980	33,321	—	—	4,980	33,321
僱員福利開支總額	10,510	46,404	—	2,297	10,510	48,701
核數師酬金						
— 本年度	1,368	1,039	—	28	1,368	1,067
— 以往年度撥備不足	270	310	—	—	270	310
折舊	849	148	—	417	849	565
預付租賃款項撥出	681	227	—	—	681	227
應佔聯營公司稅項 (計入應佔聯營公司溢利)	356	466	—	—	356	466
來自投資物業之租金收入總額	568	567	—	—	568	567
減：						
— 來自投資物業(於年內 曾產生租金收入)之 直接經營開支	(308)	(313)	—	—	(308)	(313)
— 來自投資物業(於年內 並無產生租金收入)之 直接經營開支	(1,252)	(622)	—	—	(1,252)	(622)
	(992)	(368)	—	—	(992)	(368)
銀行及其他利息收入	(3,892)	(8,407)	—	—	(3,892)	(8,407)
出售物業之收益及預付租賃款項	(1,581)	—	—	—	(1,581)	—

9. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言		
本公司股權持有人應佔之年度(虧損)溢利	<u>(201,507)</u>	<u>85,140</u>
	二零零八年	二零零七年
股份數目：		
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均股數	12,482,642,329	8,154,358,748
潛在普通股之攤薄效應：		
— 購股權	<u>—</u>	<u>35,115,778</u>
計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均股數	<u>12,482,642,329</u>	<u>8,189,474,526</u>

於二零零七年，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，以反映供股之紅利成份之影響。於二零零八年，計算每股攤薄虧損時並無假設購股權之兌換，因為行使可能引致來自持續經營業務之每股虧損減少。

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：

	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(虧損)盈利：		
本公司股權持有人應佔之年度(虧損)溢利	(201,507)	85,140
加：本公司股權持有人應佔來自終止經營業務之 年度虧損	<u>—</u>	<u>2,554</u>
來自持續經營業務之每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利	<u>(201,507)</u>	<u>87,694</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。

來自終止經營業務

來自終止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：

	二零零八年	二零零七年
來自終止經營業務		
— 每股基本(虧損)盈利	<u>不適用</u>	<u>(0.031)港仙</u>
— 每股攤薄(虧損)盈利	<u>不適用</u>	<u>(0.031)港仙</u>

10. 貿易及其他應收款

於二零零八年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款結餘包括貿易應收款87,000港元(二零零七年：41,000港元)。貿易應收款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至六十日	29	31
六十一日至九十日	11	—
九十一日或以上	47	10
	<u>87</u>	<u>41</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

於二零零八年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款結餘包括貿易應付款302,000港元(二零零七年：1,305,000港元)。貿易應付款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至六十日	302	1,159
九十一日或以上	—	146
	<u>302</u>	<u>1,305</u>

業績回顧

本集團宣佈於截至二零零八年七月三十一日止年度錄得總收入約為1,381,400,000港元，而去年則為750,100,000港元。總收入主要來自證券之銷售總收入。

截至二零零八年七月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔之除稅後虧損淨額為201,500,000港元，而去年之溢利淨額則為85,100,000港元。虧損主要來自持作買賣投資之公平值減少約173,800,000港元，當中包括於二零零七年七月三十一日所持若干有價證券，於年內出售後所獲未變現控股收益約116,300,000港元之撥回。

股息

董事並不建議就截至二零零八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

本集團仍保持資金充裕之狀況，於二零零八年七月三十一日之現金（主要以港元計值）為39,700,000港元（二零零七年：151,500,000港元），有價證券總值為103,400,000港元（二零零七年：266,100,000港元）。於年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七月三十一日再無尚未償還之銀行借貸（除列為「其他應付款」之公司信用卡應付款外）（二零零七年：6,000,000港元）。於二零零八年七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4.0%（二零零七年：5.4%）。

匯率風險

除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

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團之主要業務為物業投資及開發、金融投資及相關業務。

根據澳門政府之官方統計數字，博彩業繼續為澳門經濟之支柱及催化劑，二零零七年博彩所得款項達1,060億美元。該行業之蓬勃發展帶動對住房及酒店住宿之需求，並吸引了眾多遊客及投資者。鑒於經濟環境向好，本集團已於年內透過積極投資及收購擴大於澳門物業市場及酒店業之比份。

通過二零零七年六月及十一月之兩次收購，本集團已將於澳門新發投資企業有限公司（「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304,000,000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獲批准於該地塊發展48幢總建築面積約為19,934平方米之住房及相關設施。

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。該酒店之入住率高達約94%，並於二零零七年錄得營業額約185,100,000港元，較二零零六年之174,200,000上升6%。

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一南灣，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發出建築許可證。本集團將嚴密監督該開發項目之進展。

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股新股份，集資約161,700,000港元(已扣除費用)。該次配售已增強本集團之一般營運資金及在未來發展及投資收購時之財務能力。

展望

華爾街金融風暴及銀行所面對之信貸風險，動搖全球經濟基石，並令經營環境轉差。本集團已加倍審慎地進行證券買賣及投資活動。另一方面，本集團將繼續於鄰近之廣東省及澳門尋求穩健投資，實現長期發展。

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」)。新財富打算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，本公司與多名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有408間客房之酒店(「酒店」)。酒店佔地面積約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。該項收購已經於二零零八年四月十四日舉行之股東大會上獲股東正式批准，惟尚未完成。完成之最後完成日期原為二零零八年八月二十九日，惟已延後至二零零九年二月二十八日，以便有較多時間申領有關相鄰土地之所須政府批文(包括房屋所有權證)。收購事項詳情見本公司日期為二零零八年三月二十八日之通函。佛山旅遊業蓬勃，該項收購一旦完成，將進一步增加本集團之物業投資組合權益，並創造平穩收入。

儘管廣東省政府自二零零八年五月起收緊旅遊政策，似乎已壓抑市場情緒，然而澳門榮景依然。隨著更多大型娛樂場所及世界級賭場啟用，澳門之本地生產總值已於二零零八年上半年增長26.1%。本集團相信澳門之經濟前景仍然向好，並將繼續於澳門發掘商機，為股東提供最大之回報。

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

於二零零八年七月三十一日，本集團名下分別值641,000港元之銀行存款(二零零七年：630,000港元之銀行存款及27,800,000港元之投資物業)已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元(二零零七年：10,600,000港元)之抵押，本集團已動用其中37,000港元(二零零七年：5,976,000港元)。於二零零八年，由於本集團已全數清償所欠之銀行按揭貸款，故投資物業之抵押已於年內獲解除。

或然負債

於二零零八年七月三十一日，本公司並無就附屬公司所獲銀行融資而向銀行提供之未解除擔保款項(二零零七年：有向銀行提供擔保，已動用金額為5,903,000港元)。

買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司專注於維持高水平之企業管治，一直致力於採取及提升有效之措施及常規，達致高透明度及問責性，符合股東利益。

於截至二零零八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」)，惟下列偏離事項除外：

1. 根據守則A.2.1，主席及行政總裁之角色應予區分，不應由同一人擔任。

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，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司之獨立非執行董事之委任並無指定任期，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規定準則。

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二零零八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。

審核委員會之主要職責包括審閱及監督本集團之申報程序及內部監控。

審核委員會於年內舉行三次會議，全體成員均有出席會議，執行之職責如下：

1. 審閱本公司年度及中期財務報告之文稿，並提供意見；
2. 檢討本集團之內部監控，並提供意見；及
3. 與外界核數師會面，並參與重新委任外界核數師以及評估彼等之表現。

審核委員會已審閱截至二零零八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

本公司將於二零零八年十二月十日星期三舉行二零零八年度股東週年大會，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

本公司將於二零零八年十二月八日星期一至二零零八年十二月十日星期三止(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。為確定有權出席二零零八年十二月十日星期三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，最遲須於二零零八年十二月五日星期五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，二零零八年十一月十日

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。