



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)

截至二零零九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」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零八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

截至二零零九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	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
物業租賃及酒店業務收入	3	7,570	284
物業租賃及酒店業務之直接成本		(5,397)	(788)
毛利(損)		2,173	(504)
其他收入		1,780	3,571
其他虧損	4	(55,218)	(142,146)
投資物業之公平值(減少)增加		(8,040)	5,794
行政開支		(19,677)	(14,965)
分銷開支		(150)	—
應佔聯營公司(虧損)溢利		(3,392)	1,830
財務費用		(2,056)	(103)
就可供出售投資確認之減值虧損		(10,040)	—
就持作開發物業確認之減值虧損		(64,033)	—
就商譽確認之減值虧損		(71,079)	—
除稅前虧損及期內虧損	6	<u>(229,732)</u>	<u>(146,523)</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(229,320)	(146,518)
少數股東權益		(412)	(5)
		<u>(229,732)</u>	<u>(146,523)</u>
每股虧損	7		
— 基本(港仙)		<u>(1.726)</u>	<u>(1.239)</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零九年一月三十一日

	附註	二零零九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		28,610	36,650
物業、廠房及設備		465,061	3,017
預付租賃款項		13,209	—
預付租賃款項之溢價		191,624	—
於聯營公司之權益		230,332	233,724
可供出售投資		59,850	69,890
可換股債券		40,864	—
可換股債券之衍生工具部份		1,471	—
收購附屬公司已付按金		—	250,000
		1,031,021	593,281
流動資產			
應收一間聯營公司款項		45	45
持作開發物業		237,000	301,033
存貨		3,146	—
衍生金融工具		—	208
貿易及其他應收款	8	9,878	928
預付租賃款項		401	—
持作買賣投資		38,293	103,412
抵押銀行存款		641	641
有限制銀行存款		1,889	6,227
銀行結餘及現金		26,967	39,743
		318,260	452,237
流動負債			
貿易及其他應付款	9	28,618	4,611
衍生金融工具		1,578	1,005
應繳稅項		33,408	34,286
來自關連人士之貸款		137,136	—
其他借貸		15,937	—
融資租賃責任 — 一年內到期		102	—
		216,779	39,902
淨流動資產		101,481	412,335
總資產減流動負債		1,132,502	1,005,616
非流動負債			
收購附屬公司應付代價		284,464	—
遞延稅項負債		71,079	—
融資租賃責任 — 一年後到期		251	—
		355,794	—
		776,708	1,005,616
資本及儲備			
股本		132,869	132,869
股份溢價及儲備		640,386	868,982
本公司股權持有人應佔股權		773,255	1,001,851
少數股東權益		3,453	3,765
		776,708	1,005,616

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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，惟投資物業及若干金融工具乃以公平值計量。

除下列所述會計政策之外，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二零零八年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所採納者一致。

收入確認

酒店業務收入

房租、餐飲銷售及酒店內其他附帶服務之收入於提供相關服務時確認。

預付租賃款項

為獲取租賃權益而提前支付之款項作為經營租賃處理並以成本入賬，於租賃期內以直線法攤銷。

存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。

可換股債券

包含貸款及應收款項以及換股選擇權部份之可換股債券於首次確認時分開列為各自之項目。貸款及應收款項乃具有固定或可商定款項，並沒有在活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後每個結算日，貸款及應收款項減去任何已識辨減值虧損後使用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部份按公平值計量，公平值之變動於損益中確認。

本集團未有提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32及1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時產生之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	符合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善有關金融工具之披露 ²
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9號及香港會計準則第39號 (修訂本)	嵌入式衍生工具 ⁴
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 ²
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	轉移自客戶之資產 ⁶

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本

於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年六月三十日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 對二零零九年七月一日或之後進行之轉移生效

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八月一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)將會影響本集團於附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分類資料

業務分類

截至二零零九年一月三十一日止期間，本集團透過收購一間附屬公司「財神酒店(香港)有限公司」而開始經營酒店業務。

為方便管理，本集團分為四個經營部門 — 物業租賃、金融投資、物業發展及銷售以及酒店業務。該等分部為本集團呈報其主要分部資料之基礎。

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
物業發展及銷售	—	銷售待售物業及發展中物業
酒店業務	—	酒店業務及其有關服務

下文呈列有關該等業務之分類資料：

截至二零零九年一月三十一日止六個月

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業發展 及銷售 千港元	酒店業務 千港元	綜合 千港元
總收入	<u>283</u>	<u>54,228</u>	<u>—</u>	<u>7,287</u>	<u>61,798</u>
分類收益	<u>283</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,287</u>	<u>7,570</u>
分類業績	<u>(8,417)</u>	<u>(53,640)</u>	<u>(64,062)</u>	<u>(3,178)</u>	<u>(129,297)</u>
未分配企業收入					11
未分配企業開支					(94,998)
應佔聯營公司虧損					(3,392)
財務費用					<u>(2,056)</u>
除稅前虧損及期內虧損					<u>(229,732)</u>

截至二零零八年一月三十一日止六個月

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業發展及 銷售 千港元	綜合 千港元
總收入	<u>284</u>	<u>905,522</u>	<u>—</u>	<u>905,806</u>
分類收益	<u>284</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>284</u>
分類業績	<u>5,276</u>	<u>(142,949)</u>	<u>(490)</u>	<u>(138,163)</u>
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				<u>(103)</u>
除稅前虧損及期內虧損				<u>(146,523)</u>

4. 其他虧損

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作買賣投資之公平值減少	(48,484)	(119,059)
可換股債券衍生工具部份之公平值減少	(2,325)	—
衍生金融工具之公平值減少	(5,212)	(25,568)
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	<u>803</u>	<u>1,168</u>
	<u>(55,218)</u>	<u>(142,146)</u>

5. 稅項

由於本集團於兩段期間內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅及中國附屬公司之稅項作出撥備。

6. 除稅前虧損及期內虧損

截至一月三十一日止 六個月	
二零零九年 千港元	二零零八年 千港元

除稅前虧損及期內虧損已扣除(計入)：

物業、廠房及設備之折舊	3,199	385
攤銷預付租賃款項及預付租賃款項之溢價	513	—
以股份支付之開支	1,950	4,980
銀行利息收入	(18)	(2,421)
	<u> </u>	<u> </u>

7. 每股虧損

每股基本虧損乃依據以下數據計算：

截至一月三十一日止 六個月	
二零零九年 千港元	二零零八年 千港元

計算每股基本虧損之本公司股權 持有人期內應佔虧損	<u>(229,320)</u>	<u>(146,518)</u>
	股份數目	股份數目
計算每股基本虧損之普通股加權平均股數	<u>13,286,896,896</u>	<u>11,822,629,070</u>

由於行使購股權將導致每股虧損減少，故並無呈列兩段期間之每股攤薄虧損。

8. 貿易及其他應收款

於二零零九年一月三十一日，貿易及其他應收款之結餘包括應收貿易款3,352,000港元(二零零八年七月三十一日：87,000港元)。於結算日之應收貿易款賬齡分析如下：

	二零零九年 一月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
0至60日	1,972	29
61至90日	358	11
91日或以上	1,022	47
	<u>3,352</u>	<u>87</u>

9. 貿易及其他應付款

於二零零九年一月三十一日，貿易及其他應付款結餘包括應付貿易款6,356,000港元(二零零八年七月三十一日：302,000港元)。於結算日之應付貿易款賬齡分析如下：

	二零零九年 一月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
0至60日	4,550	302
61至90日	575	—
91日或以上	1,231	—
	<u>6,356</u>	<u>302</u>

中期股息

董事不建議派發截至二零零九年一月三十一日止六個月之任何股息。

業績回顧

本集團於截至二零零九年一月三十一日止六個月錄得總收入約61,800,000港元，而去年同期則為905,800,000港元。總收入主要來自銷售證券。

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本公司股權持有人應佔之虧損淨額為229,300,000港元，而去年同期之虧損淨額則為146,500,000港元。虧損主要包括持作開發物業之減值虧損64,000,000港元及收購一間附屬公司產生之商譽之減值虧損71,100,000港元。該等減值虧損乃本集團考慮到近期全球經濟回落加上金融和物業市場籠罩不明朗因素，為審慎起見而確認。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕之狀況，於二零零九年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元及人民幣計值）27,000,000港元（二零零八年七月三十一日：39,700,000港元）及有價證券總值38,300,000港元（二零零八年七月三十一日：103,400,000港元）。繼完成收購財神酒店（香港）有限公司（「財神酒店（香港）」）後，本集團錄得總借貸437,900,000港元，其中153,200,000港元於一年內到期償還（二零零八年七月三十一日：除列為「其他應付款項」之企業信用卡應付款項外並無借貸）。於期終後，本集團之酒店物業已抵押予一間銀行，以獲取一項長期銀行貸款約152,000,000港元替本集團上述將於一年內到期之借貸進行再融資。

於二零零九年一月三十一日，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74.0%（二零零八年七月三十一日：4.0%）。

匯率風險

本集團數間主要附屬公司之資產和負債及交易主要以人民幣或港元掛鈎貨幣計值，使本集團承擔外匯風險，而該項風險並未進行對沖。本集團之政策是監察該項風險，並於有需要時採用合適對沖措施。

業務回顧

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團之主要業務為物業投資及開發、經營酒店、金融投資及相關業務。

本集團持有新發投資企業有限公司（「新發」）之99%控制性權益，該公司之主要資產為其於澳門路環一幅空置地塊之100%擁有權。該地塊面積約為10,154平方米，估值為237,000,000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）。該附屬公司正等候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。中國內地收緊對遊客之旅遊限制及全球金融危機已顯著地對市場氣氛造成打擊。然而，該酒店於二零零八年仍然保持約91%之高入住率及錄得穩定之營業額約184,000,000港元，而二零零七年之營業額則為185,100,000港元。

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，以供在南灣湖沿邊發展一幢57層高豪華住宅樓宇。鑒於澳門現時地產市場不景氣，故該項目已放緩發展。本集團將密切注視有關發展。

展望

於二零零八年十二月三十一日，本公司順利完成收購財神酒店(香港)之全部股本權益。

財神酒店(香港)實際上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」)。酒店建於一幅面積約22,671平方米之地塊上，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。

該酒店持有於二零零八年十二月三十一日估值約為647,300,000港元之土地及樓宇，並於二零零八年錄得約87,900,000港元之營業額，較二零零七年之營業額約71,600,000港元有所改善。此項收購進一步強化本集團之物業權益組合，預料今後將帶來穩定收入。

展望未來，全球金融市場將繼續波動。然而，考慮到本集團無論財政狀況抑或業務營運均保持穩健，董事對本集團之中長線發展前景仍然充滿信心。本集團面對今後接踵而來的挑戰及機遇之餘，將會慎重地審度其投資項目、檢討其業務方針並且作好準備迎接往後之增長週期。

或然負債

於二零零九年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零零九年一月三十一日，本集團名下價值641,000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24,000港元。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二零零九年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零零九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，並須接受重選。

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之上市發行人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截至二零零九年一月三十一日止六個月內已遵守標準守則所載之規定準則。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九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。

於聯交所網站發佈資料

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，二零零九年四月八日

於本公佈刊發日期，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。