

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

截至二零零九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」)截至二零零九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

截至二零零九年七月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益		48,174	898
直接成本		(28,533)	(1,766)
總溢利(虧損)		19,641	(868)
其他虧損		(38,934)	(188,836)
其他收入		5,081	6,613
分銷及市場推廣開支		(716)	—
行政開支		(62,179)	(25,882)
投資物業之公平值之(減少)增加		(4,490)	5,974
出售一間附屬公司之收益		—	148
應佔聯營公司(虧損)溢利		(1,886)	2,302
財務費用	5	(9,708)	(986)
就可供出售投資確認之減值虧損		(10,040)	—
就有待開發物業確認之減值虧損		(54,033)	—
就商譽確認之減值虧損		(71,079)	—
除稅前虧損		(228,343)	(201,535)
稅項	6	—	22
本年度虧損	7	(228,343)	(201,513)
應佔：			
本公司股權持有人		(227,224)	(201,507)
少數股東權益		(1,119)	(6)
		(228,343)	(201,513)
每股虧損	8	(1.669)港仙	(1.614)港仙
基本			

綜合資產負債表

於二零零九年七月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業		32,160	36,650
物業、機器及設備		461,292	3,017
預付租賃款項		13,112	—
預付租賃款項之溢價		190,268	—
於聯營公司之權益		223,713	233,724
可供出售投資		59,850	69,890
可換股債券		41,845	—
可換股債券之衍生工具部份		6,883	—
收購附屬公司已付按金		—	250,000
		1,029,123	593,281
流動資產			
應收一間聯營公司款項		99	45
有待開發物業		247,000	301,033
存貨		2,599	—
衍生金融工具		—	208
貿易及其他應收款	9	8,413	928
預付租賃款項		403	—
持作買賣投資		32,345	103,412
抵押銀行存款		641	641
受限制銀行存款		947	6,227
銀行結餘及現金		40,905	39,743
		333,352	452,237
流動負債			
貿易及其他應付款	10	20,050	4,611
衍生金融工具		1,056	1,005
應繳稅項		25,548	34,286
一年內償還之銀行借款		6,110	—
		52,764	39,902
淨流動資產		280,588	412,335
總資產減流動負債		1,309,711	1,005,616
非流動負債			
一年後償還之銀行借款		144,377	—
收購附屬公司應付代價		113,593	—
遞延稅項負債		71,079	—
		329,049	—
資產淨值		980,662	1,005,616

附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股本及儲備		
股本	212,899	132,869
儲備	765,017	868,982
	<hr/>	<hr/>
本公司股權持有人應佔權益	977,916	1,001,851
少數股東權益	2,746	3,765
	<hr/>	<hr/>
權益總額	980,662	1,005,616
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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為香港灣仔駱克道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，本集團採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列現正或已經生效之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務減免安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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

採納新香港財務報告準則對本會計期間或以往會計期間編製和呈報業績和財務狀況之方式並無重大影響。因此，毋須作出前期間調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2009之改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁸
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 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	符合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ⁵
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 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎付款之交易 ⁵
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
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 ³
香港財務報告準則第8號	經營分類 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 ³
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 ⁶
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 ⁴
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 ⁷

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、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始之年度期間(按合適者而定)生效

³ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 對二零零九年七月一日或之後進行之轉移生效

⁸ 於二零一零年二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)或會影響本集團收購日期為二零一零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。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借貸成本即時確認為費用之選擇權。

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. 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。

4. 業務及地區分部

業務分部

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團透過收購附屬公司展開酒店業務。

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、物業開發及銷售以及酒店業務。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
酒店業務	—	酒店業務及其有關服務

以下為該等業務之分部資料：

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業開發 及銷售 千港元	酒店業務 千港元	綜合 千港元
收益表					
截至二零零九年 七月三十一日止年度					
所得款項總額	<u>568</u>	<u>89,699</u>	<u>—</u>	<u>47,606</u>	<u>137,873</u>
分部收益	<u>568</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>47,606</u>	<u>48,174</u>
分部業績	<u>(5,270)</u>	<u>(39,993)</u>	<u>(54,132)</u>	<u>(88,964)</u>	<u>(188,359)</u>
未分配公司收入					1,366
未分配公司支出					(29,756)
應佔聯營公司虧損					(1,886)
財務費用					(9,708)
除稅前及本年度虧損					<u>(228,343)</u>
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業開發 及銷售 千港元	未分配 千港元	綜合 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>
分部收益	<u>568</u>	<u>—</u>	<u>330</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>
未分配公司收入					2,546
未分配公司支出					(19,100)
應佔聯營公司溢利	—	—	(198)	2,500	2,302
出售一間附屬公司之溢利					148
財務費用					(986)
除稅前虧損					(201,535)
稅項					22
本年度虧損					<u>(201,513)</u>

地區分部

本集團現時之經營業務主要位於中國內地、香港及澳門。本集團之物業開發及銷售部於香港及澳門經營。金融投資分部及物業租賃業務全部位於香港及於香港經營。酒店物業全部於中國內地及於中國內地經營。

以下為各地市場的分部資料：

	以地區市場劃分之物業租賃 及銷售以及酒店業務收入	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	568	898
中國內地	47,606	—
	<u>48,174</u>	<u>898</u>

以下為分部資產之賬面值及添置物業、機器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、機器及設備	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	115,346	146,724	5	1,562
澳門	247,079	301,131	—	—
中國內地	675,140	—	9,734	—
	<u>1,037,565</u>	<u>447,855</u>	<u>9,739</u>	<u>1,562</u>

5. 財務費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須計息項目：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借款	3,978	185
收購附屬公司應付代價	3,196	—
其他借款	2,526	801
融資租賃	8	—
	<u>9,708</u>	<u>986</u>

6. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項抵免包括：		
香港利得稅		
本年度稅項	—	—
以往年度超額撥備	—	(22)
	<u>—</u>	<u>(22)</u>

兩個年度之香港利得稅按16.5%計算。

中國企業所得稅按中國相關法例及規例，以適用稅率計算。

由於本集團於本年度並無可評稅溢利，故並無作出香港利得稅及中國企業所得稅撥備。

由於本公司及其附屬公司於截至二零零八年七月三十一日止年度並無產生任何應課稅溢利或有任何結轉自以往年度之稅項虧損以抵銷該年度之任何應課稅溢利，故該年度並無作出任何香港利得稅撥備。

7. 本年度虧損

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度虧損經扣除 (計入) :		
董事酬金	5,464	3,712
其他員工費用 (董事除外)		
— 薪酬及其他福利	18,218	1,762
— 退休福利計劃供款	1,223	56
— 以股份為基礎付款	198	4,980
	<hr/>	<hr/>
僱員福利開支總額	25,103	10,510
核數師酬金 :		
— 本年度	1,480	1,368
— 以往年度撥備不足	80	270
折舊	19,605	849
預付租賃款項撥出及預付租賃項之溢價	3,617	681
應佔聯營公司稅項 (計入應佔聯營公司溢利)	—	356
匯兌虧損淨額	56	110
來自投資物業之租金收入總額	568	568
減 :		
— 來自投資物業 (於年內曾產生租金收入) — 之直接經營開支	(255)	(308)
— 來自投資物業 (於年內並無產生租金收入) — 之直接經營開支	(1,058)	(1,252)
	<hr/>	<hr/>
	(745)	(992)
銀行及其他利息收入	(3,159)	(3,892)
可換股債券增生利息	(1,861)	—
出售物業、機器及設備之虧損 (收益) 及預付租賃款項	372	(1,581)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 每股虧損

每股基本虧損乃依據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就計算每股基本虧損而言 本公司股權持有人應佔之年度虧損	<u>(227,224)</u>	<u>(201,507)</u>
	二零零九年	二零零八年
股份數目： 計算每股基本虧損之普通股加權平均股數	<u>13,615,688,677</u>	<u>12,482,642,329</u>

由於行使購股權將導致每股虧損減少，故並無呈列兩個年度之每股攤薄虧損。

9. 貿易及其他應收款

於二零零九年七月三十一日，本集團之貿易及其他應收款結餘包括貿易應收款1,332,000港元(二零零八年：87,000港元)。本集團給予貿易客戶之賒賬期平均為三十天，貿易應收款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至三十日	965	15
三十一日至六十日	149	14
六十一日至九十日	64	11
九十一日或以上	154	47
	<u>1,332</u>	<u>87</u>

接納任何新客戶前，本集團會透過調查潛在客戶之過往信貸紀錄，評估彼等之信貸質素及隨即界定該名客戶之信貸限額。於二零零九年七月三十一日，並無結餘已逾期但並無就減值作出撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

10. 貿易及其他應付款

於二零零九年七月三十一日，本集團之貿易及其他應付款結餘包括貿易應付款4,703,000港元(二零零八年：302,000港元)。購買貨品之平均賒賬期平均為三十至一百二十天，貿易應付款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至三十日	2,633	206
三十一日至六十日	1,432	96
六十一日至九十日	565	—
九十一日或以上	73	—
	<u>4,703</u>	<u>302</u>

業績回顧

本集團於截至二零零九年七月三十一日止年度錄得總收入約137,900,000港元(二零零八年：1,381,400,000港元)，包括出售證券所得款項總額89,700,000港元(二零零八年：1,380,500,000港元)及酒店業務和其他業務分部之收入合共48,200,000港元(二零零八年：900,000港元)。

截至二零零九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227,200,000港元，而去年為201,500,000港元。虧損主要包括有待開發物業及從收購一間附屬公司所引致商譽之減值虧損分別54,000,000港元及71,100,000港元。由於近期全球經濟回落，加上金融和物業市場亦籠罩着不明朗因素，故本集團已按審慎基準確認該等減值虧損。

股息

董事並不建議就截至二零零九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，於二零零九年七月三十一日，本集團擁有現金(主要以港元計值)40,900,000港元(二零零八年：39,700,000港元)及有價證券總值32,300,000港元(二零零八年：103,400,000港元)。

於二零零九年七月三十一日，銀行借款總額(列為「其他應付款」之公司信用卡應付款項除外)為150,500,000港元(二零零八年：無)，其中6,100,000港元須於一年內償還及144,400,000港元須於兩至五年內償還。銀行借款以人民幣計值及按浮息基準計算利息。

於二零零九年七月三十一日，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39.0%(二零零八年：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與港元掛鈎之貨幣計值，這導致本集團須承擔外幣風險，而該項風險並無予以對沖。本集團之政策為監察該項風險及於需要時候採用適當對沖措施。

業務回顧

截至二零零九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、酒店業務、金融投資及相關業務。

物業投資及發展

本集團繼續擁有位於澳門路環一幅佔地約10,154平方米之空置地塊，可用於興建48幢總建築面積約為19,934平方米之豪華獨立住宅屋及相關設施。本集團正等候政府批准於該地塊上發展有關項目。

本集團透過一間接受投資公司澳門畔景灣置業發展有限公司（「畔景灣」），持有一幅位於澳門商業大馬路之土地之5%權益。該個地盤可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。

酒店業務

澳門財神酒店由本集團擁有32.5%權益之聯營公司天福集團有限公司擁有和經營。儘管中國內地收緊對遊客之旅遊限制及全球金融危機，與二零零七年之營業額185,100,000港元比較，澳門財神酒店於二零零八年繼續保持約91%之高入住率及約184,000,000港元之平穩營業額。

於二零零八年十二月三十一日，本公司順利收購位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有408間客房之佛山財神酒店。該酒店於二零零八年錄得43.4%之入住率，營業額與二零零七年之71,600,000港元比較，改善至二零零八年之87,900,000港元。

僱員

本集團向其僱員提供與彼等經驗、表現和工作性質相稱之具競爭力薪酬待遇，包括基本薪酬、花紅、購股權、退休及其他福利。

於二零零九年七月三十一日，本集團聘用約684名僱員，其中約670名僱員常駐於中國內地。截至二零零九年七月三十一日止年度，所產生之員工薪酬總額約為25,100,000港元（二零零八年：10,500,000港元）。

展望

於二零零八年十二月順利收購佛山財神酒店後，本集團之物業權益組合有所增強，預期該項業務將於未來產生穩定收入。該間酒店建於一幅佔地約22,671平方米之地塊上，提供可建築面積約達44,861平方米之商住發展項目潛力。本集團已展開初步計劃和研究，亦會於適當時候推出可行性發展計劃，落實該等發展潛力。

於二零零九年七月，本公司藉發行80億股獲富健控股有限公司認購之新股份，集資約198,400,000港元（扣除開支後），而富健控股有限公司於認購新股份後成為本公司主要股東。是次發行股份使本集團負債大幅減少，其財政狀況亦有所增強，並且讓本集團可更靈活地尋覓更多投資機會。

全球金融市場尚未完全復蘇，但似乎已告穩定下來。考慮到本集團之穩健財務狀況和業務營運，董事對本集團之中長線前景極具信心。本集團將會繼續審視其投資之變化、檢討其業務策略和本身定位，為下一次增長周期作好充分準備。

資產抵押

於二零零九年七月三十一日，本集團名下338,638,000港元之酒店物業(二零零八年：無)已予抵押，以獲取本集團獲授之銀行借款人民幣133,000,000元(相當於約150,487,000港元)。本集團之銀行存款641,000港元(二零零八年：641,000港元)已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元(二零零八年：600,000港元)之抵押，本集團已動用其中23,000港元(二零零八年：37,000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。

於截至二零零九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企業管治常規守則(「守則」)之全部應用條文，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。

於二零零九年七月二十八日前，董事會主席為朱年耀先生，彼統率董事會。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。

於二零零九年七月二十八日，蕭德雄先生獲委任為執行董事兼董事會主席，而朱年耀先生獲調任為行政總裁，故已按照守則將該兩個角色予以區分。

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並無獲委以指定任期，但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。本公司將盡力確保全體董事均會定期退任。

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二零零九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檢討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二零零九年七月三十一日止年度之本集團經審核業績。

承董事會命
主席
蕭德雄

香港，二零零九年十一月五日

於本公佈日期，董事會由執行董事蕭德雄先生、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。