

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

截至二零一零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」)截至二零一零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：

綜合全面收益表

截至二零一零年七月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		108,433	48,174
銷售成本		(58,630)	(28,533)
毛利		49,803	19,641
其他收益(虧損)		6,400	(38,934)
其他收入		3,591	5,081
分銷及市場推廣開支		(1,830)	(716)
行政開支		(63,672)	(38,957)
其他經營開支		(39,403)	(23,222)
投資物業之公平值之增加(減少)		4,240	(4,490)
應佔聯營公司虧損		(2,382)	(1,886)
財務費用	5	(9,765)	(9,708)
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		(20,000)	(54,033)
就商譽確認之減值虧損		—	(71,079)
除稅前虧損		(73,018)	(228,343)
稅項	6	2,351	—
本年度虧損	7	(70,667)	(228,343)
其他全面收益			
因換算產生之匯兌差額		4,230	2,811
本年度全面開支總額		(66,437)	(225,532)

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(70,209)	(227,224)
非控股權益		(458)	(1,119)
		<u>(70,667)</u>	<u>(228,343)</u>
應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		(65,979)	(224,413)
非控股權益		(458)	(1,119)
		<u>(66,437)</u>	<u>(225,532)</u>
每股虧損	8		
基本 — 港仙		<u>(3.28)</u>	<u>(16.69)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年七月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
投資物業		36,400	32,160
物業、機器及設備		433,842	461,292
預付租賃款項		12,807	13,112
預付租賃款項之溢價		186,021	190,268
於聯營公司之權益		221,331	223,713
可供出售投資		59,850	59,850
可換股債券		—	41,845
可換股債券之衍生工具部份		—	6,883
		950,251	1,029,123
流動資產			
應收聯營公司款項		2,722	99
有待開發物業		227,200	247,000
存貨		2,634	2,599
貿易及其他應收款	9	6,725	8,413
預付租賃款項		407	403
持作買賣投資		50,372	32,345
抵押銀行存款		641	641
受限制銀行存款		—	947
銀行結餘及現金		32,956	40,905
		323,657	333,352
流動負債			
貿易及其他應付款	10	27,082	20,050
應付一名關連人士款項		5,713	—
衍生金融工具		—	1,056
應繳稅項		25,548	25,548
一年內償還之銀行借款		11,866	6,110
		70,209	52,764
淨流動資產		253,448	280,588
總資產減流動負債		1,203,699	1,309,711
非流動負債			
一年後償還之銀行借款		133,718	144,377
收購附屬公司應付代價		80,277	113,593
遞延稅項負債		68,728	71,079
		282,723	329,049
資產淨值		920,976	980,662

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股本及儲備			
股本		214,839	212,899
儲備		703,849	765,017
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益		918,688	977,916
非控股權益		2,288	2,746
		<hr/>	<hr/>
權益總額		920,976	980,662
		<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號中央廣場匯漢大廈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」）

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號 （二零零七年經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號 （二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
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
香港會計準則第39號（修訂本）	符合資格對沖項目
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
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
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
香港財務報告準則第8號	經營分類
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
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
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
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
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則（二零零八年）之改進
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則（二零零九年）之改進， 與香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、 香港會計準則第39號第80段、香港（國際財務報告 詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋 委員會）— 詮釋第16號之修訂有關

除下文所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期或前期會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引進專門用語之變動（包括綜合財務報表之經修改標題），並且導致財務報表之格式和內容出現變動。

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，該準則已導致本集團之報告分部被重新指定（見附註4）及計量分部損益、分部資產及分部負債之基準出現變動。

香港財務報告準則第7號之修訂擴大以公平值計量之財務工具有關其公平值計量的披露。按照該等修訂所載之過渡條款，本集團並無提供經擴大披露之比較資料。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能對本集團於收購日為二零零九年八月一日或之後之業務合併會計處理產生影響。本集團亦於二零零九年八月一日或之後不予追溯地就交易採用香港會計準則第27號(經修訂)有關獲得或失去附屬公司之擁有權後之權益變動相關之會計事宜之規定。由於在香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)所適用之本財政年度並無進行相關交易，故此應用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)以及其他香港財務報告準則之相應修訂對本期或過往會計期間之綜合財務報表並無影響。因此，並無就往年調整進行確認。

於以往年度，本集團將收購、建造或生產合資格資產直接應佔之所有借貸成本於產生時支銷。香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)剔除過往可將所有借貸成本即時支銷之選擇權。採納香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)已導致本集團改變其會計政策，將所有有關借貸成本撥充資本，作為合資格資產成本之一部份。本集團已按照香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)之過渡條文，對開始撥充資本之日期為二零零九年八月一日或之後並與合資格資產有關之借貸成本應用經修訂之會計政策。由於經修訂之會計政策已由二零零九年八月一日起提前應用，此項會計政策之變動並無導致須重列以往會計期間已呈報之數額。於本年度內，本集團並無按照香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)將任何借貸成本撥充資本。

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(二零零九年)之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則(二零一零年)之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 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 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對首次採納者就香港財務報告準則第7號披露之比較資料之有限豁免 ⁵
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 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ⁸
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資本規定之預付款項 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁵

¹ 該等修訂於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或之後開始之年度期間(按合適者而定)生效。

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁸ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「財務工具」引入了新的有關財務資產分類和計量要求，將於本集團由二零一三年八月一日開始之財政年度生效，並可提前應用。該準則要求在香港會計準則第39號「財務工具：確認和計量」範圍內之所有已確認財務資產需要以攤銷成本或公平值來計量。具體來說，(i)運作模式以收取合約指定的現金流為目的而持有的，及(ii)根據合同指定的現金流只有支付本金和欠款餘額之利息而持有的債務投資，一般需要以攤銷成本計量。所有其他的債務投資和權益投資則以公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能對本集團財務資產的分類和計量產生影響。

本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋將不會對綜合財務報表構成重大影響。

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，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。

4. 分類資料

本集團自二零零九年八月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號規定，經營分類須按主要營運決策者(即本公司執行董事)為分配資源予各分部及評估其表現而定期審閱本集團組成部分之內部報告基準而區分。相反，準則之舊版(香港會計準則第14號「分類報告」)規定實體使用風險和回報方法鑒定兩組分部(業務及地區)。過往，本集團主要報告形式是業務分類，與按照香港會計準則第14號確定之主要分部相比，採納香港財務報告準則第8號已導致本集團之經營分部被重新指定。

於過往年度，主要分部資料乃按本集團之經營部門(即物業租賃、金融投資、物業發展及銷售以及酒店業務)所供應之貨品和服務之基準分析。然而就物業營運而言，主要營運決策者一併檢討物業租賃及物業發展之財務資料。因此，物業營運作為一個營運分部而披露。

因此，根據香港財務報告準則第8號，本集團之營運分部如下：

物業	—	租賃物業以及銷售待售物業及發展中物業
金融投資	—	買賣上市證券及衍生金融工具
酒店業務	—	酒店業務及其有關服務

有關該等分部之資料於下文呈報。就上一期間呈報之金額已予重列，以符合香港財務報告準則第8號之規定。

分部收益及業績

下列為本集團按經營分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零一零年七月三十一日止年度

	物業 千港元	金融投資 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
總收入	<u>568</u>	<u>118,480</u>	<u>107,865</u>	<u>226,913</u>
分類收益	<u>568</u>	<u>—</u>	<u>107,865</u>	<u>108,433</u>
分類(虧損)溢利	<u>(16,838)</u>	<u>7,532</u>	<u>(31,829)</u>	<u>(41,135)</u>
未分配收入				2,051
未分配開支				(21,787)
應佔聯營公司虧損				(2,382)
財務費用				<u>(9,765)</u>
除稅前虧損				<u>(73,018)</u>

截至二零零九年七月三十一日止年度

	物業 千港元	金融投資 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
總收入	<u>568</u>	<u>89,699</u>	<u>47,606</u>	<u>137,873</u>
分類收益	<u>568</u>	<u>—</u>	<u>47,606</u>	<u>48,174</u>
分類虧損	<u>(59,402)</u>	<u>(39,993)</u>	<u>(88,964)</u>	<u>(188,359)</u>
未分配收入				1,366
未分配開支				(29,756)
應佔聯營公司虧損				(1,886)
財務費用				<u>(9,708)</u>
除稅前虧損				<u>(228,343)</u>

分部溢利(虧損)指每個分部所賺取未分配中央行政成本、董事薪金、應佔聯營公司虧損、若干投資收入及財務費用之溢利(虧損)。此乃向主要營運決策者報告用作分配資源及評估表現之基準。

5. 財務費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須計息項目：		
須於五年內全數償還借貸：		
銀行借款	7,745	3,978
收購附屬公司應付代價	2,020	3,196
其他借款	—	2,526
融資租賃	—	8
	<u>9,765</u>	<u>9,708</u>

6. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	<u>2,351</u>	<u>—</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華人民共和國（「中國」）相關法例及規例，以適用稅率計算。

由於本公司及其附屬公司於該等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，故並無作出香港利得稅及中國企業所得稅撥備。

7. 本年度虧損

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度虧損經扣除(計入)：		
董事酬金	3,712	5,464
其他員工費用(董事除外)		
— 薪酬及其他福利	30,951	18,218
— 退休福利計劃供款	2,009	1,223
— 以股份為基礎付款	—	198
僱員福利開支總額	<u>36,672</u>	<u>25,103</u>
核數師酬金：		
本年度	1,650	1,480
以往年度撥備不足	—	80
折舊(計入其他經營開支)	33,151	19,605
預付租賃款項撥出及預付租賃項之溢價 (計入其他經營開支)	6,252	3,617
匯兌虧損淨額	1,484	56
確認為開支之酒店存貨成本	20,197	8,805
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	(309)	(255)
來自投資物業(於年內並無產生租金收入) 之直接經營開支	(1,198)	(1,058)
	<u>(939)</u>	<u>(745)</u>
銀行及其他利息收入	(2,670)	(3,159)
可換股債券增生利息	(675)	(1,861)
出售物業、機器及設備之虧損	279	372
撤銷物業、廠房及設備	8,557	—

8. 每股虧損

每股基本虧損乃依據以下數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就計算每股基本虧損而言本公司擁有人 應佔之年度虧損	<u>(70,209)</u>	<u>(227,224)</u>
	二零一零年	二零零九年 (重列)
股份數目：		
計算每股基本虧損之普通股加權平均股數(附註)	<u>2,137,815,169</u>	<u>1,361,568,868</u>

附註：用以計算兩年每股基本虧損之普通股加權平均數，已就二零一零年五月完成之股份合併之影響作出相應追溯調整。

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

本集團給予貿易客戶之賒賬期平均為三十天，貿易應收款以發票日期為基準之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款：		
零至三十日	2,008	965
三十一日至六十日	143	149
六十一日至九十日	24	64
九十一日或以上	232	154
	<hr/>	<hr/>
	2,407	1,332
預付款項及按金	2,730	4,124
其他應收款	1,588	2,957
	<hr/>	<hr/>
	6,725	8,413
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。於二零一零年及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

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應付款：		
零至三十日	3,207	2,633
三十一日至六十日	2,031	1,432
六十一日至九十日	1,002	565
九十一日或以上	717	73
	<hr/>	<hr/>
	6,957	4,703
應計費用	12,205	11,560
已收按金	121	121
其他應付款	7,799	3,666
	<hr/>	<hr/>
	27,082	20,050
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

業績回顧

本集團於截至二零一零年七月三十一日止年度錄得總收入約226,900,000港元(二零零九年：137,900,000港元)，包括出售證券所得款項總額118,500,000港元(二零零九年：89,700,000港元)及酒店業務和其他業務分部之收入合共108,400,000港元(二零零九年：48,200,000港元)。

截至二零一零年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之年度虧損為70,200,000港元，而去年為227,200,000港元。

股息

董事並不建議就截至二零一零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，於二零一零年七月三十一日，本集團擁有現金(主要以港元計值)33,000,000港元(二零零九年：40,900,000港元)及有價證券總值50,400,000港元(二零零九年：32,300,000港元)。

於二零一零年七月三十一日，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145,600,000港元(二零零九年：150,500,000港元)，其中11,900,000港元須於一年內償還及133,700,000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。

於二零一零年七月三十一日，其他借款80,300,000港元(二零零九年：113,600,000港元)，乃就收購佛山財神酒店(於二零零八年十二月完成)於二零一一年十二月三十一日前應付賣方之代價餘額。餘款以港元為單位，並按年利率2厘計算利息。

於二零一零年七月三十一日，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38.4%(二零零九年：39.0%)。

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

截至二零一零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，持有一幅位於澳門商業大馬路之土地之5%權益。該地盤可供在南灣湖沿邊發展一幢51層高(另加4層地庫)豪華住宅樓宇，最大許可建築面積約為55,800平方米。本集團將密切注視有關發展。

酒店業務

本集團透過一間全資附屬公司佛山市財神酒店有限公司持有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之100%權益。本集團於二零零八年十二月三十一日收購有關業務後，該酒店之入住率已增加11.1%及於二零零九年錄得營業額約93,700,000港元，而二零零八年則為87,900,000港元。

本集團亦持有澳門財神酒店之32.5%權益，該酒店由本集團之聯營公司天福集團有限公司擁有和經營。儘管澳門酒店業競爭激烈，澳門財神酒店仍然能維持約93%之高入住率，並於二零零九年錄得約181,800,000港元之穩定營業額，而二零零八年之營業額則為184,000,000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。

於二零一零年七月三十一日，本集團聘用約654名僱員，其中約640名僱員常駐於中國內地。截至二零一零年七月三十一日止年度，所產生之員工薪酬總額約為36,700,000港元(二零零九年：25,100,000港元)。

展望

佛山財神酒店之未發展部分可用作商住用途之建議面積超過53,000平方米。管理層將適時推出適當發展計劃，善用其發展潛力。於二零一零年，佛山財神酒店開始興建一幢三層高(另加兩層地庫)休閒大樓，設有游泳池、健身室、桑拿浴室、卡拉OK室及其他會所設施。該等新設施竣工後，預期可提升酒店之經營效能及競爭力，從而增加其入住率及收益。

於二零一零年十月十四日，本公司訂立配售協議，以促使認購人認購本公司本金總額最多135,000,000港元於二零一三年到期之4厘可換股票據(「票據」)，可轉換為本公司之普通股。於本報告日期，配售票據一事仍在進行，順利完成時，將可在不久將來籌集所得款項淨額最多約131,000,000港元(已扣除估計開支)。配售將擴大大公司之資本及股東基礎及為本集團日後投資機會加強其財務能力。

全球金融市場仍面對不明朗因素及挑戰，本集團已審慎進行投資活動。整體上，管理層對澳門和中國物業及接待行業之長遠前景抱持樂觀態度，並相信本集團可把握眼前良好商機，提升股東回報。

資產抵押

於二零一零年七月三十一日，本集團名下322,452,000港元之酒店物業(二零零九年：338,638,000港元)已予抵押，以獲取本集團獲授之銀行借款人民幣127,600,000元(相當於約145,584,000港元)(二零零九年：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(二零零九年：641,000港元)已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元(二零零九年：600,000港元)之抵押，本集團已動用其中5,000港元(二零零九年：23,000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。

於截至二零一零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：

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二零一零年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面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兩次會議，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二零一零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，二零一零年十一月四日

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。