

2005/2006 中期報告



目錄

	頁次
公司資料	2
獨立審閱報告	3
簡明綜合收益表	5
簡明綜合資產負債表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
簡明財務報表附註	10
中期股息	24
管理層討論及分析	24
其他資料	27

公司資料

董事會

執行董事

朱年耀 (執行主席)

朱年為 (副主席)

劉志芹

獨立非執行董事

李思權

黃廣發

梁錦輝

公司秘書

洪日明

法定代表

朱年耀

洪日明

審核委員會

李思權

黃廣發

梁錦輝

薪酬委員會

朱年耀

李思權

黃廣發

梁錦輝

法律顧問

齊百禮律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

永亨銀行有限公司

股份過戶登記及轉讓辦事處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712至1716室

註冊辦事處

香港灣仔

駱克道33號

中央廣場

匯漢大廈19樓

1901室

股份代號

193

獨立審閱報告

Deloitte. 德勤

致冠中地產有限公司董事會

緒言

吾等已獲 貴公司之指示審閱第5頁至第23頁所載之中期財務報告。

董事之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告須遵從由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34條「中期財務報告」及有關規定而編製。中期財務報告乃董事之責任，並已經董事批准。

吾等之責任是根據審閱結果，對中期財務報告出具獨立結論，並按照雙方所協定之應聘條款，僅向作為法人團體之 貴公司報告吾等之結論，除此之外本報告別無其他目的。吾等概不就本報告之內容，向任何其他人士負責或承擔任何法律責任。

已進行之審閱工作

吾等乃按照香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之聘約」進行審閱工作。審閱工作主要包括對集團管理進行查詢及接納乃按其分析性程序審閱中期財務報告、評估會計政策及呈列是否貫徹一致地採納(除另有所披露)。審閱工作不包括審計程序，例如控制措施之查驗及核實資產、負債及交易。審閱工作範圍相對審核工作為細，因此較審核工作所提供之保證程度較低。因此，吾等並無於中期財務報告呈列審核意見。

審閱之總結

吾等之審閱工作並無構成審核。吾等並無得悉截至二零零六年一月三十一日止六個月之中期財務報告須進行任何重大修改。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零六年四月二十五日

簡明綜合收益表

截至二零零六年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止 六個月	
		二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核 及經重列)
營業額	3	47,744	12,431
物業租賃收入		210	234
物業代理收入		2,611	2,147
銷售物業		—	10,050
出售持作買賣投資／衍生金融工具 之已變現淨虧損		(5,225)	—
持作買賣投資／衍生金融工具 之未變現收益		4,425	—
買賣證券之未變現收益		—	13,140
物業租賃之直接成本		(850)	(777)
代理服務之直接成本		(1,417)	(1,123)
銷售物業之直接成本		—	(8,808)
其他收入		7,190	2,975
行政費用		(6,374)	(3,725)
投資物業公平值之降低		(1,844)	—
攤銷收購附屬公司時產生之商譽		—	(113)
財務費用		(283)	(244)
除稅前(虧損)溢利	4	(1,557)	13,756
稅項	5	—	—
期內(虧損)溢利		(1,557)	13,756
下列人士應佔：			
本公司之股權持有人		(1,582)	13,646
少數股東權益		25	110
		(1,557)	13,756
每股(虧損)盈利	6		
— 基本		(0.18 港仙)	8.06 港仙
— 攤薄		(0.18 港仙)	7.79 港仙

簡明綜合資產負債表

於二零零六年一月三十一日

	附註	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 七月三十一日 千港元 (經審核 及重列)
非流動資產			
投資物業	7	52,492	27,160
物業、機器及設備		589	399
遞延稅項資產		6	6
商譽		4,193	4,193
買賣證券		—	8,932
待售投資	8	60,000	—
		117,280	40,690
流動資產			
待售物業		206	27,382
衍生金融工具		73	660
貿易及其他應收款	9	7,202	9,636
持作買賣投資	10	61,943	—
證券投資		—	24,054
應收承兌票據	11	8,000	10,000
可收回稅項		63	—
存款證		8,966	—
銀行結餘及現金		183,011	70,571
		269,464	142,303
流動負債			
貿易及其他應付款	12	11,495	10,435
衍生金融工具		—	775
應繳稅項		—	87
一年內償還之銀行借款	13	880	1,371
		12,375	12,668
淨流動資產		257,089	129,635
總資產減流動負債		374,369	170,325

	附註	二零零六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零五年 七月三十一日 千港元 (經審核 及重列)
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	13	6,375	6,793
應付可換股票據	14	—	3,101
		6,375	9,894
		367,994	160,431
股本及儲備			
股本	16	264,931	52,544
儲備		101,912	106,761
本公司之股權持有人應佔股權		366,843	159,305
少數股東權益		1,151	1,126
		367,994	160,431

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年一月三十一日止六個月

	本公司股權持有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	削減 股本儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	可換股票據 股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	少數股東權益 千港元	總計 千港元
本集團										
於二零零四年八月一日 (原先列值)	32,694	19,258	157	170,583	268	—	(122,624)	100,336	—	100,336
會計政策變更之影響 (見附註2)	—	(48)	—	—	—	166	21	139	885	1,024
於二零零四年八月一日 (重列)	32,694	19,210	157	170,583	268	166	(122,603)	100,475	885	101,360
期內溢利及期內已確認 收入	—	—	—	—	—	—	13,646	13,646	110	13,756
可換股票據之兌換	1,500	1,577	—	—	—	(166)	—	2,911	—	2,911
以私人配售方式發行股份	6,500	10,725	—	—	—	—	—	17,225	—	17,225
發行股份開支	—	(457)	—	—	—	—	—	(457)	—	(457)
於二零零五年 一月三十一日及 二零零五年二月一日	40,694	31,055	157	170,583	268	—	(108,957)	133,800	995	134,795
期內虧損及期內已確認 開支	—	—	—	—	—	—	(7,248)	(7,248)	131	(7,117)
確認可換股票據之股權 部份	—	—	—	—	—	1,043	—	1,043	—	1,043
兌換可換股票據	11,850	20,811	—	—	—	(951)	—	31,710	—	31,710
於二零零五年 七月三十一日及 於二零零五年八月一日	52,544	51,866	157	170,583	268	92	(116,205)	159,305	1,126	160,431
期內虧損及期內已確認 開支	—	—	—	—	—	—	(1,582)	(1,582)	25	(1,557)
供股時發行股份 (附註16(a))	210,176	—	—	—	—	—	—	210,176	—	210,176
可換股票據之兌換 (附註16(b))	2,211	1,009	—	—	—	(92)	—	3,128	—	3,128
發行股份開支	—	(4,184)	—	—	—	—	—	(4,184)	—	(4,184)
於二零零六年 一月三十一日	264,931	48,691	157	170,583	268	—	(117,787)	366,843	1,151	367,994

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
經營業務(所耗)所得現金淨額	(34,252)	7,559
已付稅款	(150)	(98)
	(34,402)	7,461
投資業務所耗現金淨額：		
收取第三方借款之還款	30,000	—
償還應收承付票據所得款項	2,000	2,000
收購待售投資	(60,000)	—
借予第三方之借款	(30,000)	—
購買物業、廠房及設備	(241)	—
收購投資證券	—	(3,503)
其他投資現金流量	—	842
	(58,241)	(661)
融資所得現金淨額：		
發行股份所得款項	210,176	16,768
發行股份開支	(4,184)	—
償還銀行貸款	(425)	(478)
其他融資現金流量	—	(193)
	205,567	16,097
現金及現金等值項目之增加淨額	112,924	22,897
期初現金及現金等值項目	70,087	24,003
期末現金及現金等值項目(即銀行結餘及現金)	183,011	46,900

簡明財務報表附註

截至二零零六年一月三十一日止六個月

1. 編製基準

簡明財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃根據歷史成本常規法編製，惟若干物業及金融工具乃以重估值或公平值（視情況而定）計量。

編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本集團編製截至二零零五年七月三十一日止年度財務報表所採用者相同，惟下文所述者除外。

於本期間，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之多項於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間有效之新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（於下文統稱為「新香港財務報告準則」）。採用新香港財務準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所更改。尤其少數股東權益之呈列方式已更改。呈列方式之更改已追溯應用。採納新香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策有所更改，以致對本會計期間或以往會計期間之業績之編製及呈列方式造成影響：

業務合併

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡性條文。就協議訂立日期為二零零五年一月一日以前之業務合併所收購之商譽應用過渡性條文之主要影響概述如下：

商譽

於過往期間，於二零零一年一月一日後但於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽乃撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團於二零零五年八月一日已採用香港財務報告準則第3號之有關過渡條款。就先前於資產負債表中撥充資本之商譽，本集團將相關累計攤銷之賬面值339,000港元與商譽成本之相應減少對銷。本集團已由二零零五年八月一日起停止攤銷有關商譽，而商譽將最少每年及於進行收購之財政年度內作減值測試。由於此項會計政策之變動，本期間並無扣除商譽攤銷。二零零五年之比較數字並無重列。

金融工具

於本期間，本集團採用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號要求作出追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號，一般不允許對金融資產及負債進行追溯性之確認、取消確認或計量。採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之主要影響概述如下：

可換股票據

香港會計準則第32號及香港會計準則第39號對本集團之主要影響與本公司所發行並包含提早贖回期權之可換股票據有關，當中包括負債及股權部分。以往，可換股債券於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號規定複合金融工具(包括金融負債及股本部分)之發行人須於初步確認時將複合金融工具區分為負債及股權部分，並就此等部分獨立列賬。香港會計準則第39號規定，倘其經濟風險及特徵與主合約(負債部份)並無緊密關連，而主合約又非經損益表內按公平值計算，嵌入非衍生性主合約內之衍生工具將以獨立衍生工具列賬。於發行當日，提早贖回期權衍生工具及負債部份乃按公平值列賬，其後股權部份則以整份複合金融工具之公平值減金融負債(包括提早贖回期權)之公平值後釐定。發行成本乃根據可換股票據各部份於發行日期之公平值，按比例分配。與衍生工具有關之份額乃直接於損益內支銷。於往後期間，負債部分按實際利率法攤銷成本列賬。於負債部份支銷之利息乃應用原實際利率計算。此數額及所付利息之差額乃加入負債部份之賬面值內。提早贖回期權衍生工具於其後每個結算日時按公平值計量。由於香港會計準則第32號須追溯應用，故有關負債部份(包括提早贖回期權)及股權部份之區分之比較數字已重列。二零零五年之比較溢利已重列以反映負債部分之實際利息增加(有關財務影響見附註2)。

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所指範圍內之金融資產及金融負債之分類及計量，採用香港會計準則第39號之有關過渡條款。

直至二零零五年七月三十一日止，本集團根據會計實務準則第24號「投資證券之會計處理」（「會計實務準則第24號」）之基準處理方式對其債務及股本證券作出分類及計量。根據會計實務準則第24號，於債務或股本證券之投資乃列作「投資證券」、「非投資證券」或「持有至到期日之投資」，以適合者為準。「投資證券」及「非投資證券」乃按公平值計量，「投資證券」之未變現收益或虧損計入溢利或虧損中；「非投資證券」之未變現收益或虧損則於股權內列賬，直至證券出售或確定須予減值為止，屆時以往於股權內確認之累計收益或虧損將列入該期間之溢利或虧損淨額中。由二零零五年八月一日起，本集團根據香港會計準則第39號對其證券投資進行分類及計量，金融資產乃列作「經損益表內按公平值計算之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。「經損益表內按公平值計算之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平值列賬，並分別於溢利或虧損及權益中確認公平值之變動。「經損益表內按公平值計算之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平價值列賬，而有關公平價值之變動則分別在損益賬及權益確認。在任何活躍市場並無市場報價及無法可靠地計量公平價值之可供出售股本投資，及與該等無報價股本工具掛鉤及必須透過交付該等工具進行結算之衍生工具，於初步確認後按成本減減值計量。「貸款及應收賬款」及「持有至到期日之金融資產」乃採用實際利息法按攤銷成本計量。

於二零零五年八月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定分類及計量其股本證券。由於存款證任何活躍市場並無市場報價，原列為「非流動資產」之8,932,000港元持有至到期日之證券已重新分類為「貸款及應收賬款」。原列為流動資產之買賣證券24,054,000港元已重新分類為「持作買賣投資」（有關財務影響見附註2A）。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年八月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定對其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（先前不屬於會計實務準則第24號之範圍內）進行分類及計量。如上文所述，香港會計準則第39號項下之金融資產乃分類為「經損益表內按公平值計算之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。金融負債一般分類為「經損益表內按公平值計算之金融負債」或「其他金融負債」。經損益表內按公平值計算之金融負債按公平值計量，其公平值之變動直接於損益內確認；其他金融負債乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。香港會計準則第39號之規定對本集團於兩期間內之溢利（虧損）並未產生任何重大財務影響。

衍生工具及對沖

於二零零五年七月三十一日前，代表持作買賣用途之期貨及期權之衍生工具乃按彼等之公平值重新計量。公平值乃以估值模式按市場報價或獨立來源之比率得出，所產生之盈虧於損益賬內確認。按市值列賬之買賣衍生工具之未確認盈虧分別於流動資產及流動負債內列賬。

由二零零五年八月一日起，所有在香港會計準則第39號範圍內之衍生工具須按於每一結算日之公平值列賬，不論其是否被視為持作交易用途或指定為有效對沖工具。根據香港會計準則第39號，衍生工具(包括與不屬衍生工具之主合約分開獨立地列賬之附屬衍生工具)被視為持作交易用途之金融資產或金融負債，除非其符合資格及被指定為有效對沖工具。對公平值變動作出相應之調整須視乎該等衍生工具是否被指定為有效對沖工具而定，如是，亦須視乎所對沖之項目性質而定。就被視為持作交易用途之衍生工具而言，該等衍生工具公平值之變動在其產生之年度於損益表內確認。採納香港會計準則第39號對本集團於兩期間內之溢利(虧損)並無影響。

以股份支付

於本期間，本集團已採納香港財務報告準則第2號「以股份支付」要求倘本集團以股份或股權購買貨品或交換服務(「以股份支付的交易」)，或以相當於某數目的股份或股權的價值交換其他資產(「以現金支付的交易」)時，相關開支應予以確認。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響為本集團授予董事及員工購股期權時，應按授出當日決定的公平價值，於歸屬期內作支出項目列帳。在實行香港財務報告準則第2號以前，本集團只有在購股權被行使時才確認其財務影響。本集團已將香港財務報告準則第2號應用於二零零五年八月一日或其後授出的購股權。就有關二零零五年八月一日以前所授出的購股權，根據香港財務報告準則第2號的過渡性條款，本集團選擇不採納此準則於二零零二年十一月七日或以前所授予，及於二零零二年十一月七日以後所授予，並已於二零零五年八月一日前歸屬的購股權。由於並無於二零零二年十一月七日以後所授予，並於二零零五年八月一日尚未歸屬的購股權，二零零五年的比較數字將不會重新編列。

投資物業

於本期間，本集團已首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平價值模式對投資物業列帳，規定由投資物業的公平價值轉變所產生的收益或虧損，乃直接於其產生年度的損益表內確認。於過往期間，本集團的投資物業按前會計準則以公開市值估量，重估盈餘或虧損則計入或扣除投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以抵銷重估減值，則重估減值超出投資物業重估儲備結餘的數額將於收益表扣除。倘減值已於早前自收益表中扣除而其後產生重估增值盈餘，則相等於以往已扣除減值的增值部份將計入收益表。本集團已應用香港會計準則第40號的相關過渡條文，並選擇自二零零五年八月一日起應用香港會計準則第40號。採納香港會計準則第40號對本集團於兩期間內之溢利(虧損)並無影響。

投資物業之遞延稅項

於過往期間，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致稅務影響之基礎而作出評估。於本期間，本集團已應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，該詮釋刪除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號並無任何特定過渡條文，該項會計政策之變動已追溯應用。會計政策之變動並無對本集團之比較數字構成重大影響。

2A. 會計政策變更之影響概要

會計政策之上述變動對本期間及前期業績之影響如下：

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
商譽攤銷減少	113	—
可換股票據之負債部份利息增加	(27)	(51)
期內虧損(溢利)之減少	86	(51)

採用新香港財務報告準則對二零零五年七月三十一日及二零零五年八月一日之累計影響如下：

	於二零零五年 七月三十一日 (原先列示) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 七月三十一日 (重列) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 八月一日 (重列) 千港元
資產負債表項目					
香港會計準則第32號及 香港會計準則第39號 之影響					
證券投資	32,986	—	32,986	(32,986)	—
存款證	—	—	—	8,932	8,932
持作買賣投資	—	—	—	24,054	24,054
應付可換股票據	(3,220)	119	(3,101)	—	(3,101)
對資產及負債之總影響	29,766	119	29,885	—	29,885
累計虧損	(116,722)	517	(116,205)	—	(116,205)
股份溢價	52,356	(490)	51,866	—	51,866
可換股票據股權儲備	—	92	92	—	92
少數股東權益	—	1,126	1,126	—	1,126
對股權之總影響	(64,366)	1,245	(63,121)	—	(63,121)
少數股東權益	1,126	(1,126)	—	—	—

採用新香港財務報告準則對二零零四年八月一日之本集團股權之財政影響概述如下：

	原先列示 千港元	調整 千港元	重列 千港元
累計虧損	(122,624)	21	(122,603)
可換股票據股權儲備	—	166	166
股份溢價	19,258	(48)	19,210
少數股東權益	—	885	885
對股權之總影響	(103,366)	1,024	(102,342)
少數股東權益	885	(885)	—

本公司並無提早應用已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事正評估該等新準則、修訂及詮釋於初次採納期間之影響。本集團尚未能釐定對本集團經營業績及財政狀況之呈列方式所造成之財務影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	期權之公平價值 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(IFRIC)－詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃 ²
香港(IFRIC)－詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金產生權益之權利 ²
香港(IFRIC)－詮釋第6號	因參與特定市場之責任－廢料、電力及電子設備 ³
香港(IFRIC)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中之財務 報告採用重述法 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

² 於二零零六年一月一日或以後開始之全年會計期間開始。

³ 於二零零五年十二月一日或以後開始之全年會計期間開始。

⁴ 於二零零五年三月一日或以後開始之全年會計期間開始。

3. 分類資料

業務分類

以下為按業務分類分析之本集團營業額及經營業績貢獻：

截至二零零六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	物業銷售 千港元	物業代理 千港元	綜合 千港元
營業額					
對外銷售	210	44,923	—	2,611	47,744
分類業績	(2,790)	3,833	(5)	74	1,112
未分配公司收入					719
未分配公司支出					(3,105)
財務費用					(283)
除稅前虧損					(1,557)

截至二零零五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	物業銷售 千港元	物業代理 千港元	綜合 千港元
營業額					
對外銷售	234	—	10,050	2,147	12,431
分類業績	(274)	11,550	2,093	323	13,692
未分配公司收入					469
未分配公司支出					(161)
財務費用					(244)
除稅前溢利					13,756

4. 除稅前(虧損)溢利

截至二零零六年一月三十一日止六個月之除稅前(虧損)溢利經扣除與本集團物業、廠房及設備有關之折舊約51,000港元(截至二零零五年一月三十一日止六個月：24,000港元)，以及計入來自持作買賣投資之股息收入4,663,000港元(截至二零零五年一月三十一日止六個月：108,000港元)、銀行利息收入1,853,000港元(截至二零零五年一月三十一日止六個月：146,000港元)及承兌票據之利息收入12,000港元(截至二零零五年一月三十一日止六個月：93,000港元)後計算得出。

5. 稅項

本集團於期內並無應課稅溢利，因此並無於財務報表作出香港利得稅準備。

6. 每股(虧損)盈利

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	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利	(1,582)	13,646
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據之利息	43	63
計算每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利	(1,539)	13,709
	股份數目	股份數目
計算每股基本(虧損)盈利之加權平均股數	866,280,953	169,354,217
攤薄潛在普通股之影響：		
可換股票據	5,649,411	6,666,844
計算每股攤薄(虧損)盈利之加權平均股數	871,930,364	176,021,061

下列各項對每股基本及攤薄(虧損)盈利之影響概述如下：

	對每股基本(虧損)		每股攤薄(虧損)	
	盈利之影響		盈利之影響	
	截至一月三十一日止		截至一月三十一日止	
	六個月		六個月	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	港仙	港仙	港仙	港仙
調整前數字	(0.19)	8.09	(0.19)	7.82
會計政策變動所產生之調整 (見附註2)	0.01	(0.03)	0.01	(0.03)
呈報/重列	(0.18)	8.06	(0.18)	7.79

就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言，截至二零零五年一月三十一日止六個月之普通股加權平均股數已予調整，反映分別於附註16(a)及(c)所載之股份合併、供股及股份拆細。

每股攤薄(虧損)盈利之計算並不假設本公司未行使購股權獲行使，因為該等購股權之行使價較股份於截至二零零六年及二零零五年一月三十一日止六個月內之平均市價為高。

7. 投資物業

於本期間，由於意向有變，一幅位於日本，價值27,176,000港元之土地，由待售歸類為投資物業列賬。

本集團投資物業於二零零六年一月三十一日之公平值乃以忠誠測量師行有限公司及衡量行(與本集團概無關係之獨立合資格專業估值師)之估值為基準。估值符合獨立估值準則，並已參考同類物業之市場買賣價格後達至。

本集團一切以永久業權或經營租賃持有以收取租金或用於出資之物業權益乃使用公平值模式並被分類為投資物業並以此基準列賬。於二零零六年一月三十一日，上述物業權益之賬面值達52,492,000港元(二零零五年七月三十一日：54,336,000港元)。

8. 可供出售投資

可供出售投資指本公司於天福集團有限公司(「天福」)10%已發行股本之權益，乃以成本減減值列賬。本集團於天福(於澳門註冊成立之有限公司)之權益乃於期內以總代價60,000,000港元收購。天福持有位於澳門之財神酒店之100%權益。

9. 貿易及其他應收款

本集團向其貿易客戶提供三十日至九十日之信貸期。於二零零六年一月三十一日，貿易及其他應收款結餘包括應收貿易款2,523,000港元(二零零五年七月三十一日：3,043,000港元)。於報告日期之應收貿易款賬齡分析如下：

	二零零六年 一月三十一日 千港元	二零零五年 七月三十一日 千港元
零至六十日	707	756
六十一日至九十日	285	242
九十一日或以上	1,531	2,045
	2,523	3,043

10. 待售投資

於二零零六年一月三十一日之待售投資指於香港上市之股本證券，乃以市值列賬，而市值則按可於香港聯合交易所有限公司取得之市場所報買入價為基準釐定。

11. 應收承兌票據

應收承兌票據為無抵押，利息按5%計算。

於截至二零零六年一月三十一日止六個月，已收取2,000,000港元之承兌票據。

12. 貿易及其他應付款

於二零零六年一月三十一日，貿易及其他應付款結餘包括應付貿易款996,000港元(二零零五年七月三十一日：1,182,000港元)。於報告日期之應付貿易款賬齡分析如下：

	二零零六年 一月三十一日 千港元	二零零五年 七月三十一日 千港元
零至六十日	283	282
六十一日至九十日	122	98
九十一日或以上	591	802
	996	1,182

13. 銀行貸款

截至二零零六年一月三十一日止六個月，本集團已分別償還銀行貸款約425,000港元及銀行透支484,000港元。該等貸款按現行市場利率計息，並按餘下七年期間分期償還。

14. 應付可換股票據

如附註16(b)所載，於截至二零零六年一月三十一日止六個月，可換股票據已全數兌換為2,211,538股本公司普通股，兌換價為1.456港元。

本公司可選擇贖回全部或部份可換股票據。本公司可選擇贖回可換股票據之部份或全部未行使本金額(面值連應計利息)。

可換股票據包括三部份：提早贖回之嵌入式衍生工具、負債及股權部份。本公司董事已評估提早贖回權利之公平值，並認為公平值微不足道。採用香港會計準則第32號(詳情見附註2)，可換股票據乃按追溯基準分為負債及股權部份。股權部份指「可換股票據股權儲備」下之股權。負債部份之實際利率為年息5.5厘。

可換股票據負債部份於二零零六年一月三十一日及二零零五年七月三十一日之公平值與其賬面值相若。

15. 遞延稅項負債

於二零零六年一月三十一日，本集團有未動用稅項虧損56,827,000港元(二零零五年七月三十一日：51,064,000港元)，可用於抵銷未來溢利及有關加速會計折舊之可扣除暫時差額273,000港元(二零零五年七月三十一日：258,000港元)。就7,891,000港元(二零零五年七月三十一日：7,751,000港元)之該等虧損已確認遞延稅項資產。由於未來溢利不可預測，並無就餘下48,936,000港元(二零零五年七月三十一日：43,313,000港元)之未動用虧損及可扣除暫時差額，確認遞延稅項資產。稅項損失或會無限期結轉。

16. 股本

	普通股數目	金額 千港元
法定：		
於二零零五年八月一日，按每股0.01港元	12,250,000,000	122,500
股本重組		
— 股份合併(附註a (i))	(12,127,500,000)	—
— 期內增加(附註a (ii))	1,877,500,000	1,877,500
— 股份拆細(附註c)	8,000,000,000	—
於二零零六年一月三十一日，按每股0.20港元	10,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零五年八月一日，按每股0.01港元	5,254,398,668	52,544
股本重組		
— 股份合併(附註a (i))	(5,201,854,682)	—
供股時發行股份(附註a)	210,175,944	210,176
可換股票據之兌換(附註b)	2,211,538	2,211
股本重組		
— 股份拆細(附註c)	1,059,725,872	—
於二零零六年一月三十一日，按每股0.02港元	1,324,657,340	264,931

附註：

- (a) 根據二零零五年九月十二日之通函、二零零五年九月三十日之章程及二零零五年九月二十九日通過之決議案，股本重組(「股本重組」)自二零零五年九月二十九日起獲批准，涉及：
- (i) 本公司股本中每100股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為本公司股本中一股每股面值1.00港元之新普通股(「經合併股份」)(「股份合併」)。於二零零五年九月九日，本公司法定股本為122,500,000港元，包括12,250,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中52,544,000港元包括5,254,398,668股股份為已發行及繳足。按此基準，緊隨股份合併後，本公司法定股本包括52,543,986股已發行經合併股份及69,956,014股未發行經合併股份，每股面值1.00港元；及

- (ii) 緊隨股份合併後，本公司法定股本增至2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值1.00港元之經合併股份，其中1,877,500,000股合併乃增設。

此外，本公司按認購價每股1.00港元向二零零五年九月二十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股份註冊持有人進行供股，涉及本公司股本中210,175,944股供股股份（「供股股份」）。該交易已於二零零五年十月二十日完成。所得款項淨額約206,000,000港元，其中約200,000,000港元將用作在港澳地區進行一般地產投資，以擴大物業組合；餘額約6,000,000港元將撥作本公司一般營運資金。入賬列作繳足供股股份在各方面與當時現有已發行股份地位相等。供股後，已發行股份總數為262,719,930股。新股份在各方面與當時現有已發行股份地位相等。

- (b) 二零零五年十一月，本金額3,220,000港元之二零零六年到期2%可贖回可換股票據按換股價每股1.456港元轉換為2,211,538股每股面值1.00港元之本公司普通股。新股份在各方面與當時現有已發行股份地位相等。
- (c) 根據二零零五年十一月九日之公佈及二零零五年十二月二十日通過之普通決議案，股份拆細獲批准自二零零五年十二月二十一日起生效，其中本公司股本中每股面值1.00港元之現有已發行及未發行乃拆細為五股每股面值0.20港元之股份（「經拆細股份」）（「股份拆細」）。於二零零五年十一月二十五日，本公司法定股本為2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股合併股份，其中264,931,468股合併股份已發行及繳足。按此基準，緊隨股份拆細後，本公司法定股本包括1,324,657,340股已發行經拆細股份及8,675,342,660股未發行經拆細股份，每股面值0.20港元。

17. 結算日後事項

二零零六年四月三日，本集團與一獨立第三方訂立買賣協議以收購澳門公司畔景灣置業發展有限公司（「畔景灣」）5%股本權益，總代價約為56,000,000港元。畔景灣之主要資產為100%擁有一幅位於澳門商業大馬路之土地—南灣，A區域「9地段」。現計劃將該現時空置地盤發展成一幢57層高豪華住宅樓宇。該項交易已於二零零六年四月完成。

中期股息

董事會已決定不擬派發截至二零零六年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零零五年一月三十一日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團於截至二零零六年一月三十一日止六個月錄得營業額約47,700,000港元，較去年相應期間約12,400,000港元上升284.7%。營業額上升主要是由於金融工具之銷售額上升約44,900,000港元，惟有部份由物業銷售產生之營業額減少而抵銷。

本集團於截至二零零六年一月三十一日止六個月錄得虧損淨額約1,500,000港元，而上一期間之溢利淨額約13,700,000港元。出現虧損，主要是由於證券投資及衍生金融工具之未變現控股收益減少約8,700,000港元，加上行政費用增加約2,300,000港元所致。

流動性及財政資源

本集團仍保持資金充裕之狀況。其現金結餘(全部以港元計值)由二零零五年七月三十一日之約70,600,000港元增加至二零零六年一月三十一日之約183,000,000港元。銀行借貸總額由二零零五年七月三十一日之約8,200,000港元減少至二零零六年一月三十一日之約7,300,000港元，其中900,000港元須於一年內償還、4,100,000港元須於二至五年內償還，另2,300,000港元須於五年後償還。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)由14.2%明顯改善至5.1%。所有銀行借貸均以港元計值，並按香港最優惠利率浮息計算。

匯率風險

除位於日本之若干投資物業，以及若干持作買賣之外幣衍生工具外，本集團所有資產、負債及交易均以港元計值。匯率波動對本集團之業績表現並無重大影響。

業務回顧

本集團之主要業務仍為金融投資、物業投資、開發、地產代理及相關業務。

在港澳兩地之物業市場表現平穩帶動下，本集團於回顧期內集中精力拓展業務，透過積極收購提升在物業及酒店範疇內之知名度。

二零零六年一月三日，本集團成功收購天福集團有限公司(「天福」)之10%股本權益，總代價為60,000,000港元。天福持有財神酒店之100%權益。該酒店為20層高之三星級酒店，位處新口岸區之心臟地帶，距離商業及購物中心區僅咫尺之遙。

根據澳門旅遊局發出之統計數字，二零零五年之抵澳旅客總數達28,700,000人次，與二零零四年比較大幅上升12%。二零零六年一月，適逢農曆新年假期，抵澳旅客人數達1,700,000人次，按年上升18.5%。財神酒店裝修不久，以期把握旅客增長之勢。根據其未經審核賬目，財神酒店於二零零五年度之營業額超過140,000,000港元，超過二零零四年度數字之兩倍。

二零零六年四月三日，本集團進一步收購澳門畔景灣置業發展有限公司(「澳門公司」)之5%權益，代價為56,250,000港元。澳門公司擁有一幅位於澳門商業大馬路之土地—南灣，A區域「9地段」之100%權益，該土地乃擬發展成一幢57層高之豪華住宅樓宇之地盤。

本集團之附屬公司世紀21(香港)有限公司之特許經營地產代理、地產項目管理及相關業務不斷穩定擴展，力爭提升其營運效率及盈利能力。於回顧期間，以「世紀21」為名之特許經營商數目亦由截至二零零五年七月三十一日之120間增至目前之130間，其中4間特許經營店位於澳門。

展望

港澳兩地之經濟前景秀麗，使物業及酒店範疇之投資者感到樂觀。尤應注意者為，澳門物業市場在過去三年一直趨升，並錄得強勁增長。

二零零六年為「澳門世界遺產年」，澳門漁人碼頭亦已啟用。上述新舉措均進一步帶動旅遊業及款待業，吸引更多訪客及旅客，特別是來自中國大陸者。

經濟活躍、生活水平改善，加上本地生產總值增長、旅客增加、工人及專業人士流入，將增加對澳門酒店設施、新社區設施及高檔住宅物業之需求。

預期本集團所收購之澳門投資可於不久將來帶來滿意回報。本集團將繼續集中於澳門物色適合投資機會。於二零零五年十月成功透過供股籌集約210,200,000港元後，本集團之財政資源得以加強，管理層亦更有把握抓住投資良機，實踐公司目標。

或然負債

於二零零六年一月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲7,224,000港元(二零零五年七月三十一日：7,644,000港元)銀行融資而向銀行提供之未解除擔保。

於二零零六年一月三十一日，本公司就名義金額為6,250,000歐羅(相等於58,600,000港元)(二零零五年：12.5億日圓；相等於86,600,000港元)之外幣期權而負有仍然有效之責任。

資產抵押

於二零零六年一月三十一日，本集團名下約值24,250,000港元(二零零五年七月三十一日：25,000,000港元)之若干投資物業已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資10,000,000港元(二零零五年七月三十一日：10,000,000港元)之抵押，本集團已動用其中約7,224,000港元(二零零五年七月三十一日：7,644,000港元)。

僱員

本集團為其僱員提供具競爭力之薪酬待遇。

其他資料

購股權

根據二零零二年十二月三十日通過之決議案，現有購股權計劃（「該計劃」）獲採納。

回顧期間本公司之該計劃之變動於下表披露：

	授出日期	可行使期間	行使價 港元 (附註a)	於二零零五年 八月一日 尚未行使 (附註a)	期內失效 (附註a)	於二零零六年 一月三十一日 尚未行使 (附註a)
第一類：董事*						
吳啟民	20.11.2003	20.11.2003 - 29.12.2012	0.0234	20,800,000	(20,800,000)	—
	17.3.2004	17.3.2004 - 29.12.2012	0.0240	6,500,000	(6,500,000)	—
馬慧敏	17.3.2004	17.3.2004 - 29.12.2012	0.0240	27,300,000	(27,300,000)	—
周厚文	17.3.2004	17.3.2004 - 29.12.2012	0.0240	27,300,000	(27,300,000)	—
				<u>81,900,000</u>	<u>(81,900,000)</u>	<u>—</u>
第2類：僱員						
其他僱員	20.11.2003	20.11.2003 - 29.12.2012	0.0234	20,800,000	(20,800,000)	—
其他僱員	17.3.2004	17.3.2004 - 29.12.2012	0.0240	21,500,000	(21,500,000)	—
				<u>42,300,000</u>	<u>(42,300,000)</u>	<u>—</u>
各類別總計				<u>124,200,000</u>	<u>(124,200,000)</u>	<u>—</u>

* 於二零零五年五月及七月辭任之董事。

附註：

(a) 上表購股權之數目及行使價並未經過調整，以反映二零零五年九月二十九日起生效之百合一股份合併，及二零零五年十二月二十一日起生效之一拆五股份拆細。

(b) 購股權可於授出日期起行使並於二零零五年八月一日前歸屬。

期內概無授出或行使購股權。

董事及主要行政人員所持股份及相關股份權益及短倉

於二零零六年一月三十一日，各董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士根據證券及期貨條例第352條須設立之登記冊所示，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之本公司及其相聯法團股份及相關股份權益如下：

長倉

本公司每股面值0.02港元之普通股

董事姓名	身分	所持股份數目	佔本公司 已發行 股本百分比
朱年耀先生（「朱先生」）	由受控制法團持有 （附註）	214,966,000股	16.23%

附註：該214,966,000股乃由朱先生全資擁有之Supervalve Holdings Limited持有，朱先生因而被視為於214,966,000股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零零六年一月三十一日，董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其相聯法團股份及相關股份權益或短倉。

購買股份或債券之安排

除「購股權」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於期內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益，亦無董事或彼等之配偶或18歲以下子女擁有任何可認購本公司證券之權利，或已行使該等權利。

主要股東

於二零零六年一月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須由本公司存備之名冊所示，下列人士已知會本公司其於本公司已發行股本中之相關權益及短倉：

長倉

本公司每股面值0.02港元之普通股

股東名稱	身分	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行 股本百分比
Supervalue Holdings Limited (附註1)	實益擁有人	214,966,000	16.23%
朱年耀先生 (附註1)	於受控制法團之權益	214,966,000	16.23%
卓益發展有限公司 (附註2)	實益擁有人	166,430,500	12.56%
Easyknit Properties Holdings Limited (附註2)	於受控制法團之權益	166,430,500	12.56%
永義國際集團有限公司 (附註2)	於受控制法團之權益	166,430,500	12.56%
Magical Profits Limited (附註2)	於受控制法團之權益	166,430,500	12.56%
Accumulate More Profits Limited (附註2)	於受控制法團之權益	166,430,500	12.56%
Trustcorp Limited (附註2)	受託人	166,430,500	12.56%
Newcorp Ltd. (附註2)	於受控制法團之權益	166,430,500	12.56%

股東名稱	身分	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行 股本百分比
Newcorp Holdings Limited (附註2)	於受控制法團之權益	166,430,500	12.56%
雷玉珠 (附註2)	信託之受益人	166,430,500	12.56%
官永義 (附註2)	配偶	166,430,500	12.56%
David William Roberts (附註2)	於受控制法團之權益	166,430,500	12.56%
David Henry Christopher Hill (附註2)	於受控制法團之權益	166,430,500	12.56%
Rebecca Ann Hill (附註2)	配偶	166,430,500	12.56%
Finnex Limited (附註3)	實益擁有人	117,406,235	8.86%
Impetus Holdings Limited (附註3)	於受控制法團之權益	117,406,235	8.86%
滙漢實業有限公司 (附註3)	於受控制法團之權益	117,406,235	8.86%
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註3)	於受控制法團之權益	117,406,235	8.86%
滙漢控股有限公司 (附註3)	於受控制法團之權益	117,406,235	8.86%
潘政 (附註3)	於受控制法團之權益	117,406,235	8.86%

於二零零六年一月三十一日，本公司概不知悉有任何其他本公司已發行之相關權益或短倉。

附註：

1. 該214,966,000股股份乃由Supervalue Holdings Limited實益擁有，而該公司由朱年耀先生全資擁有。
2. 該166,430,500股股份乃由Easyknit Properties Holdings Limited 之全資附屬公司卓益發展有限公司實益擁有，而Easyknit Properties Holdings Limited則由股份在聯交所主板及新加坡證券交易所上市之永義國際集團有限公司全資擁有。永義國際集團有限公司由Magical Profits Limited擁有約36.74%權益，該公司為Accumulate More Profits Limited之全資附屬公司，而後者由Trustcorp Limited全資擁有。Trustcorp Limited 為The Magical 2000 Trust之受託人，而該信託之受益人包括雷玉珠女士及其配偶以外之家庭成員。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，故根據證券及期貨條例被視為於該166,430,500股股份中擁有權益。

上述受託人Trustcorp Limited由Newcorp Ltd.全資擁有，而該公司由Newcorp Holdings Limited全資擁有。David Wiliam Roberts及David Henry Christopher Hill各擁有Newcorp Holdings Limited之35%權益，而Rebecca Ann Hill為後者之配偶。因此，彼等根據證券及期貨條例均被視為於該166,430,500股股份中擁有權益。

3. 該117,406,235股股份乃由Impetus Holdings Limited之全資附屬公司Finnex Limited實益擁有，而Impetus Holdings Limited則由滙漢實業有限公司全資擁有。滙漢實業有限公司為Asia Orient Holdings (BVI) Limited之全資附屬公司，而該公司由股份在聯交所上市之滙漢控股有限公司全資擁有。由於潘政先生擁有約滙漢控股有限公司約30.09%權益，故根據證券及期貨條例被視為於該117,406,235股股份中擁有權益。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討有關審核、內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零六年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零零六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94及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二零零六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

於截至二零零六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。

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀

香港，二零零六年四月二十五日

於本中期報告刊發日期，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。