



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

二零零六年中期報告

## 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
簡明綜合財務報表附註	10
中期股息	17
管理層討論及分析	17
其他資料	20

## 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

# 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16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(除另有披露者外)。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。吾等並無得悉截至二零零七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

二零零七年四月二十五日

## 簡明綜合收益表

截至二零零七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	
		二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	3	<b>381,760</b>	47,744
物業租賃收入		<b>283</b>	210
物業代理收入		<b>2,294</b>	2,611
出售持作買賣投資／衍生金融 工具之已變現淨收益(虧損)		<b>16,370</b>	(5,225)
持作買賣投資公平值之變動		<b>236,021</b>	3,577
衍生金融工具公平值之變動		<b>880</b>	848
物業租賃之直接成本		<b>(811)</b>	(850)
地產代理服務之直接成本		<b>(1,185)</b>	(1,417)
其他收入		<b>3,979</b>	7,190
行政費用		<b>(8,009)</b>	(6,374)
投資物業公平值之增加(減少)		<b>719</b>	(1,844)
商譽減值虧損		<b>(780)</b>	—
財務費用		<b>(271)</b>	(283)
除稅前溢利(虧損)	4	<b>249,490</b>	(1,557)
稅項	5	<b>(42,660)</b>	—
期內溢利(虧損)		<b>206,830</b>	(1,557)
下列人士應佔：			
本公司之權益持有人		<b>206,847</b>	(1,582)
少數股東權益		<b>(17)</b>	25
		<b>206,830</b>	(1,557)
			重列
每股盈利(虧損)	6		
— 基本		<b>3.94港仙</b>	(0.06港仙)

## 簡明綜合資產負債表

於二零零七年一月三十一日

		二零零七年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	35,287	34,568
物業、廠房及設備		543	814
遞延稅項資產	9	49	49
商譽		3,413	4,193
可供出售投資	10	116,250	116,250
		<b>155,542</b>	155,874
流動資產			
持作買賣物業		206	206
衍生金融工具		—	283
貿易及其他應收款	11	20,144	13,455
持作買賣投資	12	389,455	101,826
就可能收購一項非上市 投資支付之按金	13	10,000	—
應收承兌票據	14	—	4,000
可收回稅項		61	75
存款證		—	8,996
已抵押銀行存款		622	614
銀行結餘及現金		196,251	237,318
		<b>616,739</b>	366,773
流動負債			
貿易及其他應付款	15	13,660	12,803
衍生金融工具		—	1,163
應繳稅項		54,198	11,595
一年內償還之銀行借款	16	999	903
銀行透支		—	84
		<b>68,857</b>	26,548
淨流動資產		<b>547,882</b>	340,225
總資產減流動負債		<b>703,424</b>	496,099

		二零零七年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零六年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	16	5,436	5,920
		<b>697,988</b>	490,179
股本及儲備			
股本	17	16,936	338,717
儲備		679,851	150,244
本公司之股權持有人應佔股權		<b>696,787</b>	488,961
少數股東權益		1,201	1,218
		<b>697,988</b>	490,179



## 簡明綜合權益變動表

截至二零零七年一月三十一日止六個月

	本公司之股權持有人應佔										少數股東權益	總計
	股本	股份溢價	資本儲備	認股權儲備	購股權儲備	股本削減儲備	購回儲備	可換股票據	累計	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	(虧損) 溢利	千港元	千港元	千港元
於二零零五年七月三十一日結餘	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總(開支)收入	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,582)	(1,582)	25	(1,557)
供股時發行股份	210,176	—	—	—	—	—	—	—	—	210,176	—	210,176
可換股票據之兌換	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結餘	264,931	48,691	157	—	—	170,583	268	—	(117,787)	366,843	1,151	367,994
期內溢利及期內												
已確認總收入	—	—	—	—	—	—	—	—	30,482	30,482	57	30,539
以私人配售方式發行股份	52,800	264	—	—	—	—	—	—	—	53,064	—	53,064
發行認股權證	—	—	—	13,247	—	—	—	—	—	13,247	—	13,247
行使認股權證	20,986	5,247	—	(5,247)	—	—	—	—	—	20,986	—	20,986
發行股份開支	—	(1,622)	—	—	—	—	—	—	—	(1,622)	—	(1,622)
確認以股權結算												
之以股份付款	—	—	—	—	5,961	—	—	—	—	5,961	—	5,961
一名少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	10
於二零零六年七月三十一日結餘	338,717	52,580	157	8,000	5,961	170,583	268	—	(87,305)	488,961	1,218	490,179
期內溢利及期內												
已確認總收入(開支)	—	—	—	—	—	—	—	—	206,847	206,847	(17)	206,830
資本削減	(321,781)	321,781	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
確認以股權結算												
之以股份付款	—	—	—	—	979	—	—	—	—	979	—	979
於二零零七年一月三十一日結餘	16,936	374,361	157	8,000	6,940	170,583	268	—	119,542	696,787	1,201	697,988

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零七年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
經營業務所耗現金淨額	<b>(47,111)</b>	(34,252)
已付稅款	<b>(43)</b>	(150)
	<b>(47,154)</b>	(34,402)
投資業務所得(所耗)現金淨額：		
贖回存款證所得款	<b>9,000</b>	—
償還應收承付票據所得款項	<b>4,000</b>	2,000
就可能收購一項非上市投資支付之按金	<b>(10,000)</b>	—
已抵押銀行存款增加	<b>(8)</b>	—
購買物業、廠房及設備	<b>(7)</b>	(241)
收取第三方借款之還款	—	30,000
收購待售投資	—	(60,000)
借予第三方之借款	—	(30,000)
其他投資現金流量	<b>3,849</b>	—
	<b>6,834</b>	(58,241)
融資活動所得(所耗)現金淨額：		
發行股本所得款項	—	210,176
發行股份相關費用	—	(4,184)
償還銀行貸款	<b>(388)</b>	(425)
其他融資現金流量	<b>(275)</b>	—
	<b>(663)</b>	205,567
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	<b>(40,983)</b>	112,924
期初現金及現金等值項目	<b>237,234</b>	70,087
期末現金及現金等值項目 (即銀行結餘及現金)	<b>196,251</b>	183,011

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零七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師公會（「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」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，惟若干物業及金融工具乃以公平值計量。

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二零零六年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於本會計期間生效之新準則、修訂及釋義（「新香港財務報告準則」）。採納此等新香港財務報告準則並不會對本會計期間或過往會計期間之業績編製及呈列方式產生重大影響。因此，毋須作出任何前期調整。

本集團未有提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及釋義。本公司董事預期應用此等準則、修訂及釋義將不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務減免安排 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 自二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 自二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 自二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 自二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

### 3. 分類資料

#### 業務分類

本集團按業務分類之營業額及其對經營業績之貢獻分析如下：

截至二零零七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	地產代理 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>					
外部銷售	283	379,183	—	2,294	381,760
<b>分類業績</b>	177	250,831	—	(50)	250,958
未分配企業收入					3,340
未分配企業開支					(4,537)
財務成本					(271)
除稅前溢利					249,490

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	地產代理 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>					
外部銷售	210	44,923	—	2,611	47,744
<b>分類業績</b>	(2,790)	3,833	(5)	74	1,112
未分配企業收入					2,572
未分配企業開支					(4,958)
財務成本					(283)
除稅前虧損					(1,557)

#### 4. 除稅前溢利(虧損)

截至二零零七年一月三十一日止六個月之除稅前溢利(虧損)乃於扣除有關本集團物業、廠房及設備之折舊278,000港元(截至二零零六年一月三十一日止六個月：51,000港元)，計入持作銷售之投資股息收入227,000港元(截至二零零六年一月三十一日止六個月：4,663,000港元)及銀行利息收入3,324,000港元(截至二零零六年一月三十一日止六個月：1,853,000港元)之後得出。

#### 5. 稅項

截至二零零七年一月三十一日止六個月之香港利得稅42,660,000港元已作出撥備並按期內估計應課稅溢利以17.5%之稅率計算。

由於本集團於期內並無應課稅溢利，故並無就截至二零零六年一月三十一日止六個月之香港利得稅作撥備。

#### 6. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)之計算乃基於以下數據：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
用於計算每股基本盈利(虧損) 之盈利(虧損)	206,847	(1,582)
	股數	股數 (重列)
用於計算每股基本盈利(虧損) 之普通股加權平均數	5,250,798,189	2,685,817,468

為計算每股基本及攤薄盈利(虧損)，截至二零零七年及二零零六年一月三十一日止六個月之普通股加權平均數已作調整，以反映載於附註18之供股。

計算每股攤薄盈利(虧損)並無假設本公司之未行使購股權或認股權證或可換股票據獲行使，此乃由於該等購股權或認股權證之行使價較股份於截至二零零七年及二零零六年一月三十一日止六個月之平均市價為高及可換股票據具有反攤薄作用。

## 7. 股息

於本期間並無支付任何股息。董事不建議派付中期股息。

## 8. 投資物業

本集團投資物業於二零零七年一月三十一日之公平值乃基於普敦國際評估有限公司(與本集團無關連之獨立專業估值師)於當日之估值而釐定。符合香港測量師學會物業估值準則的估值乃參照類似物業之近期市價釐定。

本集團以永久業權土地形式或根據經營租約持有，以賺取租金或增加資本之所有物業權益，乃利用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

## 9. 遞延稅項資產

以下為本集團於截至二零零七年及二零零六年一月三十一日止六個月已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動。

	加速 稅項 折舊 千港元	稅項 虧損 千港元	總計 千港元
於二零零五年七月三十一日結餘	1,350	(1,356)	(6)
於綜合收益表(計入)扣除	24	(24)	—
於二零零六年一月三十一日結餘	1,374	(1,380)	(6)
於綜合收益表(計入)扣除	93	(136)	(43)
於二零零六年七月三十一日結餘	1,467	(1,516)	(49)
於綜合收益表(計入)扣除	42	(42)	—
於二零零七年一月三十一日結餘	1,509	(1,558)	(49)

於二零零七年一月三十一日，本集團就加速稅項折舊可用於抵銷未來溢利及應課稅暫時差額8,921,000港元(二零零六年七月三十一日：8,668,000港元)之未動用稅務虧損為56,287,000港元(二零零六年七月三十一日：59,402,000港元)。就該等虧損及應課稅暫時差額已確認遞延稅項資產8,903,000港元(二零零六年七月三十一日：8,663,000港元)及遞延稅項負債8,621,000港元(二零零六年七月三十一日：8,383,000港元)。由於難以預測未來溢利來源，故並無就剩餘未動用虧損47,384,000港元(二零零六年七月三十一日：50,739,000港元)及應課稅暫時差額300,000港元(二零零六年七月三十一日：285,000港元)確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。稅務虧損可無限期地結轉。

#### 10. 可供出售投資

可供出售投資乃澳門註冊成立之私人實體所發行之非上市股本證券。可供出售投資乃於各結算日按成本扣除減值計算，原因是估計合理公平值之幅度較大，本集團董事認為其公平值不能可靠地計量。

#### 11. 貿易及其他應收款

本集團給予其貿易客戶30至90日之信貸期。於二零零七年一月三十一日，貿易及其他應收款之結餘包括應收貿易款3,040,000港元(二零零六年七月三十一日：2,824,000港元)，於報告日期之應收貿易款賬齡分析如下：

	二零零七年 一月三十一日 千港元	二零零六年 七月三十一日 千港元
零至六十日	782	662
六十一日至九十日	215	208
九十一日或以上	2,043	1,954
	<b>3,040</b>	2,824

#### 12. 待售投資

於二零零七年一月三十一日之待售投資指於香港上市之股本證券，以市值列賬，而市值則按可於聯交所取得之市場所報買入價為基準釐定。

### 13. 就可能收購一項非上市投資支付之按金

就可能收購一項非上市投資支付之按金指就可能收購富活投資有限公司(「富活」)(一間於澳門註冊成立之公司)已發行股本之45%權益及／或其相關之股東貸款，總代價不超過330,000,000港元(須待本公司滿意完成盡職審查及各訂約方訂立最終協議後方可作實)支付之按金。富活之主要資產為位於澳門之澳門財富管理科技中心寫字樓開發項目之大多數權益。

### 14. 應收承兌票據

於截至二零零七年一月三十一日止六個月內，4,000,000港元之應收承兌票據已全數結清。

### 15. 貿易及其他應付款

於二零零七年一月三十一日，貿易及其他應付款結餘包括應付貿易款1,255,000港元(二零零六年七月三十一日：618,000港元)。於報告日期之應付貿易款賬齡分析如下：

	二零零七年 一月三十一日 千港元	二零零六年 七月三十一日 千港元
零至六十日	950	246
六十一日至九十日	127	92
九十一日或以上	178	280
	<b>1,255</b>	618

### 16. 銀行貸款

截至二零零七年一月三十一日止六個月，本集團已償還銀行貸款388,000港元。該等貸款按現行市場利率介乎7%至7.25%計息，並按餘下六年期間分期償還。



## 17. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零六年八月一日，按每股0.20港元	10,000,000,000	2,000,000
股本削減	—	(1,900,000)
於二零零七年一月三十一日，按每股0.01港元	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零零六年八月一日，按每股0.20港元	1,693,587,340	338,717
股本削減	—	(321,781)
於二零零七年一月三十一日，按每股0.01港元	1,693,587,340	16,936

附註：根據於二零零六年九月六日通過之特別決議案，以股本削減方式調整本公司普通股面值（「股本削減」）已獲得批准，詳見本公司於二零零六年八月十四日刊發之通函。股本削減之方法為按每股0.19港元註銷繳足股本，並將由股本削減產生之321,781,000港元款項計入本公司溢價賬，再將全部已發行普通股之面值由每股0.20港元削減至0.01港元。於緊接股本削減生效後，本公司之法定股本及已發行股本將分別為100,000,000港元及16,936,000港元。

## 18. 結算日後事項

根據本公司於二零零七年二月十六日刊發之通函、於二零零七年三月十三日刊發之招股章程及於二零零七年三月十二日通過之決議案，本公司之法定股本以增加190,000,000,000股每股面值0.01港元之股份的方式從100,000,000港元增加至2,000,000,000港元（「股本增加」）。

此外，在股本增加生效後，本公司以按於二零零七年三月十二日之每持有一股股份獲派五股供股股份之基準供股的方式籌得220,200,000港元（未扣除相關費用）。該交易已於二零零七年四月完成。籌得款項淨額約215,000,000港元將用於抓住未來投資良機。

## 中期股息

董事會已決定不擬派發截至二零零七年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零零六年一月三十一日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團於截至二零零七年一月三十一日止六個月錄得營業額約為381,800,000港元，而去年同期則為47,700,000港元。營業額主要來自有價證券及衍生金融工具銷售。

本集團於截至二零零七年一月三十一日止六個月錄得溢利淨額206,800,000港元，而去年同期之虧損淨額為1,600,000港元。溢利主要包括證券投資及衍生金融工具之未變現控股收益約236,000,000港元。

### 流動性及財政資源

本集團仍保持資金非常充裕之狀況，於二零零七年一月三十一日之現金結餘(全部以港元計值)為196,200,000港元(二零零六年七月三十一日：237,300,000港元)。於二零零七年一月三十一日銀行借貸總額為6,400,000港元(二零零六年七月三十一日：6,800,000港元)，其中1,000,000港元須於一年內償還，4,400,000港元須於二至五年內償還，另1,000,000港元須於五年後償還。於二零零七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10.7%(二零零六年七月三十一日：6.6%)。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物業投資、開發、地產代理、金融投資及相關業務。

本集團兩項位於澳門之投資，即天福集團有限公司（「天福」）之10%股本權益以及畔景灣置業發展有限公司（「畔景灣」）之5%權益，均具備發展潛力並已錄得可觀回報。

天福持有財神酒店之100%權益。根據其未經審核賬目，財神酒店於二零零六年之營業額約為174,200,000港元，較二零零五年之140,000,000港元上升24%。酒店之入住率約為83.9%。另一方面，畔景灣預期待樓宇計劃通過後於可預見之未來開始將一幅位於澳門商業大馬路之土地發展成一幢57層高之豪華住宅樓宇。

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開展。於期內，以「世紀21」為名之特許經營商數目保持為122間。

於二零零七年四月，本集團成功透過供股籌集約215,000,000港元（已扣除相關費用）。本集團之財政資源得以加強且籌得之資金將用於抓住未來投資良機。

## 展望

為了充份利用澳門經濟迅速增長的趨勢和機遇，本集團一直在澳門積極尋求投資良機。於二零零七年一月，本集團簽訂一份無約束力備忘錄，商討收購一幢23層頂級寫字樓「Wealth Management and IT Centre of Macau」之23.40%間接權益之可能性。

除上述之可能收購外，本集團正尋找及評估其他投資機會，其中包括在澳門以及鄰近的廣東省收購或發展酒店及度假村項目，以及豪華住宅物業。

## 或然負債

於二零零七年一月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲授6,361,000港元(二零零六年七月三十一日：6,906,000港元)銀行融資而向銀行提供未解除擔保。

## 資產抵押

於二零零七年一月三十一日，本集團名下約值25,800,000港元(二零零六年七月三十一日：24,700,000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(二零零六年七月三十一日：10,000,000港元)之抵押，本集團已動用其中約6,361,000港元(二零零六年七月三十一日：6,798,000港元)。

## 僱員

本集團為其僱員提供與彼等之經驗、表現及工作性質相當之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	於二零零六年 八月一日 尚未行使	年內授出	年內註銷	於二零零七年 一月三十一日 尚未行使
<b>第一類：董事</b>							
朱年耀	17.7.2006	17.7.2006 - 29.12.2012	0.0677*	48,055,762*	—	—	48,055,762*
朱年為	17.7.2006	17.7.2006 - 29.12.2012	0.0677*	48,055,762*	—	—	48,055,762*
劉志芹	17.7.2006	17.7.2006 - 29.12.2012	0.0677*	48,055,762*	—	—	48,055,762*
				<hr/>			
				144,167,286	—	—	144,167,286
<b>第2類：僱員</b>							
其他僱員	13.9.2006	13.9.2006 - 29.12.2012	0.0484*	—	52,086,245*	—	52,086,245*
				<hr/>			
總計				144,167,286	52,086,245	—	196,253,531

\* 上表購股權之數目及行使價已經過調整，以反映二零零七年四月完成之供股。

期內概無註銷、失效或行使購股權。

### 董事及主要行政人員所持股份及相關股份權益及短倉

於二零零七年一月三十一日，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

(a) 本公司每股面值0.01港元之普通股

股東名稱	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)	381,396,500	22.52%

附註：該381,396,500股乃由朱先生全資擁有之Supervalue Holdings Limited持有，朱先生因而被視為於381,396,500股本公司股份中擁有權益。

(b) 購股權

董事名稱	身分	相關股份數目
朱先生	實益擁有人	48,055,762*
朱年為	實益擁有人	48,055,762*
劉志芹	實益擁有人	48,055,762*
		<u>144,167,286</u>

\* 購股權之數目及行使價已經過調整，以反映二零零七年四月完成之供股。

除上文所披露者外，於二零零七年一月三十一日，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

於二零零七年一月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須由本公司存備之主要股東名冊所示，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0.01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	實益擁有人	381,396,500	22.52%
朱先生	由受控制法團持有 (附註)	381,396,500	22.52%

於二零零七年一月三十一日，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：該381,396,000股股份乃由Supervalue Holdings Limited實益擁有，而該公司由朱先生全資擁有。朱先生因而被視為於381,396,500股本公司股份中擁有權益。

## 審核委員會

審核委員會已審閱截至二零零七年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

## 公司管治

本公司於截至二零零七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二零零七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

於截至二零零七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，二零零七年四月二十五日

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。