



2007-2008 中期報告



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

# 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	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
中期股息	28
管理層討論及分析	28
其他資料	32

## 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

### 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



## 獨立中期審閱報告

# Deloitte. 德勤

致：冠中地產有限公司董事會

### 緒言

本核數師已審閱載於第5至27頁之中期財務資料，其中包括冠中地產有限公司於二零零八年一月三十一日之簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」。董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料負責。本核數師之責任是根據吾等之審閱對本中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 審核範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱委聘準則》第2410號－「獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。



## 結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零零八年四月二十五日

# 簡明綜合收益表

截至二零零八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	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>			
物業租賃收入	3	284	283
物業租賃之直接成本		(788)	(811)
毛虧損		(504)	(528)
其他收入		3,571	3,583
其他(虧損)收益	4	(142,146)	253,497
投資物業之公平值增加		5,794	719
行政開支		(14,965)	(6,680)
應佔聯營公司溢利		1,830	—
財務費用		(103)	(271)
除稅前(虧損)溢利		(146,523)	250,320
稅項	5	—	(42,660)
期內來自持續經營業務之(虧損)溢利		(146,523)	207,660
<b>終止經營業務</b>			
期內來自終止經營業務之虧損	6	—	(830)
期內(虧損)溢利	7	(146,523)	206,830
應佔：			
本公司股權持有人		(146,518)	206,847
少數股東權益		(5)	(17)
		(146,523)	206,830
每股(虧損)盈利	8		
<b>來自持續經營業務及終止經營業務</b>			
— 基本		(1.239) 港仙	3.939 港仙
<b>來自持續經營業務</b>			
— 基本		(1.239) 港仙	3.955 港仙

簡明綜合資產負債表

於二零零八年一月三十一日

	附註	二零零八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零七年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	43,622	37,828
物業、廠房及設備		3,346	3,731
預付租賃款項		6,811	7,265
於聯營公司之權益	11	233,252	392,499
可供出售投資	12	69,890	56,250
		<b>356,921</b>	<b>497,573</b>
流動資產			
持作出售物業		206	206
持作開發物業		301,033	—
衍生金融工具	13	181	—
預付租賃款項		908	908
貿易及其他應收款	14	42,044	7,402
持作買賣投資	15	113,981	266,127
抵押銀行存款		638	630
有限制銀行存款		108,318	5,585
銀行結餘及現金		224,751	151,464
		<b>792,060</b>	<b>432,322</b>
流動負債			
貿易及其他應付款	16	27,829	6,401
衍生金融工具	13	13,223	775
以公平值計入損益表之金融負債	17	12,920	—
應繳稅項		34,308	34,308
一年內償還之銀行借款	18	95	1,039
		<b>88,375</b>	<b>42,523</b>
淨流動資產		<b>703,685</b>	<b>389,799</b>
總資產減流動負債		<b>1,060,606</b>	<b>887,372</b>
非流動負債			
一年後償還之銀行借款	18	—	4,937
		<b>1,060,606</b>	<b>882,435</b>
資本及儲備			
股本	19	132,869	107,598
股份溢價及儲備		923,971	774,837
本公司之股權持有人應佔股權		<b>1,056,840</b>	<b>882,435</b>
少數股東權益		3,766	—
		<b>1,060,606</b>	<b>882,435</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零零八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	
	股本	股份溢價	資本儲備	認股權證儲備	購股權儲備	股本削減儲備	股本贖回儲備	重估儲備	累計(虧損)溢利	小計	權益	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	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年八月一日												
結餘(經審核)	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
股本削減	(321,781)	321,781	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
確認以股權結算以股份為基礎之付款	—	—	—	—	979	—	—	—	—	979	—	979
於二零零七年												
一月三十一日結餘(未經審核)	16,936	374,361	157	8,000	6,940	170,583	268	—	119,542	696,787	1,201	697,988
期內虧損及期內												
已確認總開支(收入)	—	—	—	—	—	—	—	—	(121,707)	(121,707)	185	(121,522)
供股時發行股份	84,680	135,487	—	—	—	—	—	—	—	220,167	—	220,167
行使認股權證	4,571	35,429	—	(8,000)	—	—	—	—	—	32,000	—	32,000
行使購股權	1,411	15,254	—	—	(5,812)	—	—	—	—	10,853	—	10,853
發行股份開支	—	(5,280)	—	—	—	—	—	—	—	(5,280)	—	(5,280)
確認以股權結算												
以股份為基礎之付款	—	—	—	—	40,415	—	—	—	—	40,415	—	40,415
收購一間聯營公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	9,200	—	9,200	—	9,200
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,386)	(1,386)
於二零零七年												
七月三十一日結餘(經審核)	107,598	555,251	157	—	41,543	170,583	268	9,200	(2,165)	882,435	—	882,435
期內虧損及期內已確認總開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(146,518)	(146,518)	(5)	(146,523)
發行股份	20,550	223,260	—	—	—	—	—	—	—	243,810	—	243,810
行使購股權	4,721	93,744	—	—	(22,981)	—	—	—	—	75,484	—	75,484
發行股份開支	—	(3,351)	—	—	—	—	—	—	—	(3,351)	—	(3,351)
確認以股權結算												
以股份為基礎之付款	—	—	—	—	4,980	—	—	—	—	4,980	—	4,980
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,771	3,771
於二零零八年												
一月三十一日結餘(未經審核)	132,869	868,904	157	—	23,542	170,583	268	9,200	(148,683)	1,056,840	3,766	1,060,606

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零八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	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所耗)現金淨額		46,382	(54,049)
已付稅款		—	(43)
		46,382	(54,092)
投資業務(所耗)所得現金淨額：			
有限制銀行存款之(增加)減少		(102,733)	6,938
收購一間附屬公司	22	(75,795)	—
購買待售投資	12	(13,640)	—
收購一間聯營公司	11	(12,068)	—
抵押銀行存款增加		(8)	(8)
就可能收購一項非上市投資支付之按金		—	(10,000)
購買物業、廠房及設備		—	(7)
贖回存款證所得款		—	9,000
償還應收承付票據所得款項		—	4,000
其他投資現金流量		—	3,849
		(204,244)	13,772
融資活動所得(所耗)現金淨額：			
發行股份所得款項		165,000	—
行使購股權所得款項		75,484	—
發行股份開支		(3,351)	—
償還銀行貸款		(5,903)	(388)
其他融資現金流量		(81)	(275)
		231,149	(663)
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額		73,287	(40,983)
期初現金及現金等值項目		151,464	237,234
期末現金及現金等值項目 (即銀行結餘及現金)		224,751	196,251

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零零八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二零零七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集團始於二零零七年八月一日之財政年度生效之新準則、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集團於本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況產生重大影響。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訂及修訂準則或釋義。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及取消 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</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>3</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>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
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 的限制、最低資金要求及兩者之 相互關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup>自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup>自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup>自二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup>自二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup>自二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效



## 2. 主要會計政策(續)

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七月一日或之後開始之首個年報期間開始之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。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

## 3. 分類資料

### 業務分類

於二零零七年七月三十一日，本集團出售兩間從事地產代理服務之附屬公司Consecutive Profits Limited(「Consecutive Profits」)及世紀21香港有限公司(「世紀21」)(載於附註6)。

### 3. 分類資料(續)

#### 業務分類(續)

截至二零零八年一月三十一日止六個月

	持續經營業務			綜合 千港元
	物業 租賃 千港元	金融 投資 千港元	物業 銷售 千港元	
總收入	284	905,522	—	905,806
<b>物業租賃收入</b>				
外部銷售	284	—	—	284
分類業績	5,276	(142,949)	(490)	(138,163)
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				(103)
期內虧損				(146,523)

### 3. 分類資料(續)

#### 業務分類(續)

截至二零零七年一月三十一日止六個月

	持續經營業務		終止經營業務		綜合 千港元
	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	小計 千港元	地產代理 千港元	
總收入	283	379,183	379,466	2,294	381,760
<b>物業租賃收入</b>					
外部銷售	283	—	283	2,294	2,577
分類業績	177	252,850	253,027	(50)	252,977
未分配企業收入			3,340	—	3,340
未分配企業開支			(5,776)	(780)	(6,556)
財務費用			(271)	—	(271)
除稅前溢利(虧損)			250,320	(830)	249,490
稅項			(42,660)	—	(42,660)
期內溢利(虧損)			207,660	(830)	206,830

#### 4. 其他(虧損)收益

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作買賣投資之公平值(減少)增加	(119,059)	252,391
衍生金融工具之公平值(減少)增加	(25,568)	880
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	1,168	226
	(142,146)	253,497

#### 5. 稅項

由於本集團於期內並無應課稅溢利，故並無就截至二零零八年一月三十一日止六個月之香港利得稅作撥備。

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。

## 6. 終止經營業務

於二零零七年七月三十一日，本集團訂立一份協議以出售兩間從事地產代理服務之附屬公司Consecutive Profits及世紀21。進行該項出售乃為產生現金流量，以供拓展本集團之其他業務。是項出售已於二零零七年七月三十一日完成，而Consecutive Profits及世紀21之控制權則於當日轉移至收購方。

期內終止經營業務之虧損分析如下：

	截至二零零七年 一月三十一日 止六個月 千港元
期內地產代理服務之虧損	(50)
商譽減值虧損	(780)
期內虧損	(830)
應佔	
— 本公司股權持有人	(813)
— 少數股東權益	(17)
	(830)

## 6. 終止經營業務(續)

期內地產代理服務業務之業績(已計入綜合收益表)如下：

	截至二零零七年 一月三十一日 止六個月 千港元
收益	2,294
銷售成本	(1,185)
其他收入	170
行政開支	(1,329)
除稅前虧損	(50)
稅項	—
期內虧損	(50)

## 7. 期內(虧損)溢利

截至二零零八年一月三十一日止六個月之(虧損)溢利，乃經扣除本集團物業、廠房及設備之折舊385,000港元(截至二零零七年一月三十一日止六個月：278,000港元)及以股份支付之開支4,980,000港元(截至二零零七年一月三十一日止六個月：979,000港元)，以及加上銀行利息收入2,421,000港元(截至二零零七年一月三十一日止六個月：3,324,000港元)所得。

## 8. 每股(虧損)盈利

### 來自持續經營及終止經營業務

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本(虧損)盈利之本公司 股權持有人期內應佔(虧損)溢利	(146,518)	206,847
	股份 數目	股份 數目
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均股數	11,822,629,070	5,250,798,189

由於行使購股權將導致每股虧損減少，故並無呈列截至二零零八年一月三十一日止六個月期間之每股攤薄虧損。

截至二零零七年一月三十一日止六個月，由於本公司購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 8. 每股(虧損)盈利(續)

### 來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄(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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
用於計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利： 本公司股權持有人應佔期內(虧損)溢利	(146,518)	206,847
減：本公司股權持有人應佔終止經營業務期內虧損	—	(813)
用於計算來自持續經營業務每股基本(虧損) 盈利之虧損(盈利)	(146,518)	207,660

所用除數與上文每股基本及攤薄(虧損)盈利所詳載者相同。

依據上述數據所計算之來自終止經營業務之每股基本虧損如下：

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自終止經營業務 — 每股基本虧損	—	0.016 港仙

## 9 股息

在本期間並無支付任何股息。董事不建議派付中期股息。

## 10. 投資物業

本集團投資物業於二零零八年一月三十一日之公平值乃以普敦國際評估有限公司及Network Real Estate Appraisal Inc. (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。普敦國際評估有限公司及Network Real Estate Appraisal Inc.具有適用資格及近期經驗以為有關地區之同類物業估值。本集團若干持作資本增值用途之投資物業於二零零八年一月三十一日之公平值合共7,522,000港元，乃參考類似物業交易價格之市場佐證所達致。餘下投資物業現正持作出租用途，賺取租金，其公平值乃通過考慮物業之現時租金，並已考慮復歸租金收入之潛力所達致。

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。

## 11. 於聯營公司之權益

	二零零八年 一月三十一日 千港元	二零零七年 七月三十一日 千港元
於聯營公司之非上市投資之成本	241,268	390,900
應佔收購後業績	(8,016)	1,599
	233,252	392,499

於截至二零零八年一月三十一日止六個月期間，本集團以12,068,000港元之代價收購Singon Holdings Limited (「Singon」) 25%之股權。Singon之主要資產為其於澳門一塊土地所佔33.3%的權益。

此外，於截至二零零八年一月三十一日止六個月期間，本集團以158,300,000港元之代價收購新發投資企業有限公司 (「新發」) 50%之額外股權 (載於附註22)。於收購完成後，新發已成為本公司擁有99%股權之附屬公司。

## 12. 可供出售投資

截至二零零八年一月三十一日止六個月期間，本集團以1,750,000美元（相當於13,640,000港元）之代價收購T&W Redevelopment, LLC 19.9%的股權。

可供出售投資乃澳門及美國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，本公司董事認為其公平值不能可靠地計量。

## 13. 衍生金融工具

		二零零八年 一月三十一日		二零零七年 七月三十一日	
		資產	負債	資產	負債
		千港元	千港元	千港元	千港元
期貨	(i)	181	243	—	775
權益累積工具及掉期	(ii)	—	12,980	—	—
		181	13,223	—	775

(i) 期貨：

本集團已進行期貨買賣，未平倉期貨（全部均為好倉）之主要條款載列如下：

於二零零八年一月三十一日	名義金額	到期日
台灣股票指數期貨	1,500,000美元	二零零八年二月
H股指數期貨	7,000,000港元	二零零八年二月
恒生指數期貨	12,000,000港元	二零零八年二月
於二零零七年七月三十一日		
日經225指數期貨	4,000,000美元	二零零七年九月
H股指數期貨	30,000,000港元	二零零七年八月
恒生指數期貨	55,000,000港元	二零零七年八月

### 13. 衍生金融工具(續)

(ii) 權益累積工具及掉期：

於二零零八年一月三十一日，該款項指未支付權益累積工具及掉期(包括多個於香港上市的證券)之負公平值。所有權益累積工具將於二零零八年六月及七月到期，掉期將於二零零八年十二月到期。

上述衍生工具乃於結算日按公平值計值。該等公平值乃根據同類工具於結算日之市場報價而釐定。

### 14 貿易及其他應收款

本集團給予其貿易客戶30日之信貸期。於二零零八年一月三十一日，貿易及其他應收款之結餘包括應收貿易款110,000港元(二零零七年七月三十一日：41,000港元)。於報告日期之應收貿易款賬齡分析如下：

	二零零八年 一月三十一日 千港元	二零零七年 七月三十一日 千港元
0至60日	29	31
61至90日	45	—
91日或以上	36	10
	<b>110</b>	<b>41</b>

### 15. 持作買賣之投資

於二零零八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。

## 16. 貿易及其他應付款

於二零零八年一月三十一日，貿易及其他應付款結餘包括應付貿易款508,000港元(二零零七年七月三十一日：1,305,000港元)。於報告日期之應付貿易款賬齡分析如下：

	二零零八年 一月三十一日 千港元	二零零七年 七月三十一日 千港元
0至60日	354	1,159
61至90日	152	—
91日或以上	2	146
	<b>508</b>	<b>1,305</b>

## 17. 透過損益以公平值列賬之財務負債

截至二零零八年一月三十一日止六個月期間，本集團就若干香港上市證券訂立賣空合約。賣空合約被分類為持作買賣。該等賣空證券之公平值乃按聯交所報市價為基準釐定。

## 18. 銀行借貸

於截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團已償還銀行貸款5,903,000港元。

## 19. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零七年八月一日及二零零八年 一月三十一日，按每股0.01港元	200,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零七年八月一日，按每股0.01港元	10,759,766,896	107,598
發行股份(附註(i))	2,055,000,000	20,550
行使購股權(附註(ii))	472,130,000	4,721
於二零零八年一月三十一日，按每股0.01港元	13,286,896,896	132,869

附註：

- (i) 根據日期為二零零七年十月八日之通告，本公司已發行555,000,000股每股面值0.01港元之股份，作為收購新發50%額外股權之部份代價(載於附註22)。

此外，根據日期為二零零七年十二月十日之一項通告，本公司根據訂立的一項配售協議，以每股0.110港元之價格(較本公司股份於二零零七年十二月十日所報收市價每股0.125港元折讓約12%)，向不少於六名承配人配售1,500,000,000股每股面值0.01港元之本公司新股份。所得之款項淨額約161,649,000港元將撥作一般營運資金及/或撥付物業收購、物業發展或其他潛在投資。

上述555,000,000股及1,500,000,000股新股份乃根據董事於二零零七年五月十日舉行之本公司股東特別大會上獲授之一般授權予以發行。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

## 19. 股本(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零零七年八月及九月，因行使授予董事及僱員之購股權，本公司按每股0.0677港元、0.0484港元、0.1670港元及0.2072港元分別發行28,000,000股、42,085,000股、292,345,000股及109,700,000股每股面值0.01港元之本公司普通股，以換取現金。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

## 20. 遞延稅項

以下為截至二零零八年及二零零七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)及有關變動：

	加速稅項折舊	稅項虧損	總計
	千港元	千港元	千港元
於二零零六年八月一日結餘(經審核)	1,467	(1,516)	(49)
於綜合收益表扣除(入賬)	42	(42)	—
於二零零七年一月三十一日結餘(未經審核)	1,509	(1,558)	(49)
於綜合收益表扣除(入賬)	670	(737)	(67)
出售附屬公司	116	—	116
於二零零七年七月三十一日結餘(經審核)	2,295	(2,295)	—
於綜合收益表(入賬)扣除	(269)	269	—
於二零零八年一月三十一日結餘(未經審核)	2,026	(2,026)	—

於二零零八年七月三十一日，本集團有未動用稅項虧損210,717,000港元(二零零七年七月三十一日：60,645,000港元)，可用作抵銷未來溢利。本集團已就該等稅項虧損11,578,000港元(二零零七年七月三十一日：13,114,000港元)確認一項遞延稅項資產。鑒於未來溢利之不確定性，本集團並未就餘下未動用之稅項虧損199,139,000港元(二零零七年七月三十一日：47,531,000港元)確認任何遞延稅項資產。該等稅項虧損或會無限期結轉。

## 21. 以股份為基礎付款

本公司已為本集團之合資格僱員採納一項購股權計劃。本期間尚未行使之購股權詳情如下：

<b>購股權數目</b>	
期初未行使	792,878,531
期內已授出	109,700,000
期內註銷	(68,531)
期內行使	(472,130,000)
<hr/>	
期末未行使	430,380,000

本公司股份於緊接二零零七年八月八日(即購股權授出當日)前一個交易日之收市價為每股0.1860港元。

本公司股份於緊接購股權獲行使日期前一個交易日之加權平均收市價介於每股0.1772港元至0.2370港元之間。

於本期間，購股權於二零零七年八月八日授出。購股權於授出當日之公平值(以「柏力克—舒爾斯」期權定價模式釐定)為0.0454港元。

購股權之公平值計算乃基於以下假設：

授出日期	二零零七年八月八日
歸屬日期	二零零七年八月八日
於授出日期之股份價格	0.1900港元
行使價	0.2072港元
預期年期	3年
預期波幅	78.99%
無風險利率	4.16%

購股權公平值已採用「柏力克—舒爾斯」期權定價模式估計。計算購股權之公平值時使用之變數及假設，乃根據董事作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數變更。

## 22. 收購一間附屬公司

於截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團透過以158,300,000港元之代價購入新發50%之額外股權，從而收購一幅位於澳門之土地之額外權益。於該項收購完成後，新發已成為一間本公司擁有99%權益之本公司附屬公司。

透過該項交易購入之資產淨值如下：

	千港元
購入資產淨值：	
持作開發物業	297,833
應收前任股東款項	21,989
銀行結餘及現金	3,695
其他應付款項	(1)
	323,516
少數股東權益	(3,771)
	319,745
總代價以下列方式滿足：	
現金	79,490
已發行股份(附註)	78,810
	158,300
於一間聯營公司之權益	161,445
	319,745
收購產生之現金流量淨值：	
已付現金代價	(79,490)
購入之銀行結餘及現金	3,695
	(75,795)

## 22. 收購一間附屬公司(續)

附註：本公司已發行555,000,000股每股面值0.01港元之普通股，作為收購新發之部份代價(載於附註19)。本公司普通股之公平值(根據收購當日購入之資產淨值之公平值釐定)為78,810,000港元。持作發展物業之估計公平值乃於扣除將土地改用於發展住宅項目所需繳納土地溢價之後釐定。

於期內新購入之附屬公司並無對本集團期內之業績構成任何重大影響。

## 23. 結算日後事項

- (i) 於二零零八年二月二十六日，本公司與潘瑞安先生、黃其俊先生及趙劍輝先生訂立一項合營協議，並據此於香港註冊成立一間合營企業新財富環保有限公司(「新財富」)。潘瑞安先生、黃其俊先生及趙劍輝先生俱為獨立第三方。新財富分別由本公司全資擁有之附屬公司好基控股有限公司(「好基」)，以及潘瑞安先生全資擁有之凱順控股有限公司(「凱順」)擁有89.9%及10.1%權益。

新財富擬投資於五間附屬公司，初步投資預期將為人民幣198,000,000元，將由好基及凱順分別按各自之實益權益比例出資約人民幣178,000,000元及約人民幣20,000,000元。各間擬成立之附屬公司將各由新財富及江門新進展實業投資有限公司擁有99%及1%權益。江門新進展實業投資有限公司為一間擬於中華人民共和國(「中國」)成立之公司，將由黃其俊先生及趙劍輝先生分別擁有50%權益。

新財富擬成立之附屬公司預期主要於中國從事環保及／或物業相關項目投資。相關交易詳情載於本公司日期為二零零八年二月二十七日之通告。

## 23. 結算日後事項(續)

- (ii) 於二零零八年二月二十九日，本公司與Mason Creation Limited、Upper Way Holdings及蕭家權先生訂立一項協議。據此，本公司已有條件同意以550,000,000港元(可予調整)之總代價，從賣方購入財神酒店(香港)有限公司(「財神酒店(香港)」)於完成日期之所有已發行股本及其欠各賣方之一切未償還債務。

財神酒店(香港)為一間投資控股公司，其主要資產為於佛山市財神酒店有限公司之100%擁有權，而佛山市財神酒店有限公司為一間中國公司，持有一間位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。相關收購詳情載於本公司日期為二零零八年三月五日之通告。

截至本報告日期，該項收購尚未完成。董事認為，鑒於該項交易尚未完成，故無法就相關收購之財務影響進行披露。

## 中期股息

董事不建議派發截至二零零八年一月三十一日止六個月之任何股息。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團宣佈於截至二零零八年一月三十一日止六個月錄得總收入約為905,800,000港元，而去年同期則為381,800,000港元。總收入主要來自證券之銷售總收入。

本集團截至二零零八年一月三十一日止六個月之虧損淨額為146,500,000港元，而去年同期之溢利淨額則為206,800,000港元。虧損主要包括投資及衍生金融工具之公平值減少143,300,000港元。該等減少主要來自於二零零七年七月三十一日所持若干有價證券，於回顧期內出售後所獲未變現控股收益約116,300,000港元之撥回。

### 流動性及財政資源

本集團仍保持資金非常充裕之狀況，於二零零八年一月三十一日之銀行結餘及現金（主要以港元計值）為224,800,000港元（二零零七年七月三十一日：151,500,000港元），有價證券總值為114,000,000港元（二零零七年七月三十一日：266,100,000港元）。於期內提早支付一筆金額約為5,900,000港元之銀行貸款後，本集團於二零零八年一月三十一日之銀行借貸總額（全部以港元計值，須於一年內償還）減至90,000港元（二零零七年七月三十一日：5,900,000港元）。於二零零八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8.4%（二零零七年七月三十一日：5.4%）。

## 匯率風險

除位於日本之投資物業，以及若干持作買賣之外幣衍生工具外，本集團大部份資產、負債及交易均以港元計值。匯率波動並未對本集團之業績表現構成重大影響。

## 業務回顧

本集團之主要業務仍為物業投資、開發、金融投資及相關業務。

本公司已擴大了於澳門物業市場之份額。於二零零七年六月及十一月，本集團先後收購新發投資企業有限公司（「新發」）49%及50%之權益，從而將本集團於澳門新發之總控股權益增至99%。新發之主要資產為其於澳門路環一空地塊之100%擁有權，該地塊地盤面積為10,154平方米，估值為330,000,000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）。該附屬公司正在等待批准一項於該地塊發展48幢總建築面積約為19,394平方米之住房及相關設施之建築規劃。

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，且運營表現理想。根據天福於截至二零零七年十二月三十一日止年度之未經審核賬目，天福於二零零七年之營業額約為185,100,000港元，較二零零六年之174,200,000上升6%。其酒店之入住率約為94%。

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－南灣，並擬於南灣湖沿邊發展一幢57層高之豪華住宅樓宇。該公司已獲政府批准相關之建築規劃以及頒發建築許可證。

於二零零七年十二月，本集團根據一般性授權成功配發1,500,000,000股新股，融資約161,700,000港元(已扣除費用)。該次配售已增強本集團對未來投資機遇之運營資本及財務能力。

## 展望

本集團一直致力於實現其企業目標，積極於澳門及鄰近之廣東省發掘理想的投資機遇。

本集團於二零零八年二月二十六日與其他方訂立一項合營企業安排。據此，本集團與其他方於香港成立各佔89.9%及10.1%權益之合營企業新財富環保有限公司(「新財富」)。新財富將於中國設立五間附屬公司，建議總註冊資本為人民幣200,000,000元，新財富分別擁有該等附屬公司之99%權益。因此，新財富於五間附屬公司之初步投資預期為人民幣198,000,000元，本集團將按其於新財富之實益權益比例出資約178,000,000元。預期該等附屬公司將於中國從事環保或物業相關項目投資。

於二零零八年二月二十九日，本公司與萬勝創建有限公司、Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生(「賣方」)訂立一份買賣協議。據此，本公司有條件同意以550,000,000港元之代價(可予調整)，從賣方購入財神酒店(香港)有限公司(「財神酒店(香港)」)之所有權益及其一切未償還債務。財神酒店(香港)通過其於中國之全資附屬公司，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」)。酒店地盤面積約22,671平方米，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。該項收購已經股東於二零零八年四月十四日舉行之股東大會上有效批准；買賣協議完成之後，該項收購將進一步增加本集團之物業投資組合權益。

管理層看好香港、澳門及中國之經濟前景，並深信其於澳門及中國之投資將獲得顯著成效，並可於可見之未來，為本集團及其股東提供理想之回報。

## 或然負債

於二零零八年一月三十一日，本公司並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零零八年一月三十一日，本集團名下價值638,000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95,000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	於二零零七年 八月一日尚未行使	期內已授出	期內已行使/ 註銷	於二零零八年 一月三十一日 尚未行使
<b>第一類：董事</b>							
朱年耀	17.07.2006	17.07.2006 -29.12.2012	0.068 <sup>*</sup>	5,762 <sup>*</sup>	—	(5,762)	—
朱年為	17.07.2006	17.07.2006 -29.12.2012	0.068 <sup>*</sup>	5,762 <sup>*</sup>	—	(5,762)	—
	15.06.2007	15.06.2007 -14.06.2010	0.167	58,130,000	—	(58,130,000)	—
劉志芹	17.07.2006	17.07.2006 -29.12.2012	0.068 <sup>*</sup>	28,055,762 <sup>*</sup>	—	(28,055,762)	—
	15.06.2007	15.06.2007 -14.06.2010	0.167	58,130,000	—	(58,130,000)	—
黃廣發	15.06.2007	15.06.2007 -14.06.2010	0.167	30,800,000	—	(30,800,000)	—
				175,127,286	—	(175,127,286)	—
<b>第二類：僱員</b>							
僱員	13.09.2006	13.09.2006 -29.12.2012	0.048 <sup>*</sup>	42,086,245 <sup>*</sup>	—	(42,086,245)	—
	15.06.2007	15.06.2007 -14.06.2010	0.167	145,285,000	—	(145,285,000)	—
	31.07.2007	31.07.2007 -30.07.2010	0.255	215,190,000	—	—	215,190,000
				402,561,245	—	(187,371,245)	215,190,000
<b>第三類：顧問</b>							
顧問	31.07.2007	31.07.2007 -30.07.2010	0.255	215,190,000	—	—	215,190,000
	08.08.2007	08.08.2007 -07.08.2010	0.207	—	109,700,000	(109,700,000)	—
				215,190,000	109,700,000	(109,700,000)	215,190,000
所有類別合計				792,878,531	109,700,000	(472,198,531)	430,380,000

\* 上表購股權之數目及行使價已經過調整，以反映於二零零七年四月完成之按每持有一股股份獲配五股股份之比例供股。

附註：朱年耀先生亦為本公司之主要股東。

## 董事及主要行政人員所持股份及相關股份權益及短倉

於二零零八年一月三十一日，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（「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

董事姓名	身分	持股數目	佔本公司已發行股本百分比
朱年耀 (「朱先生」)	通過控制公司持有 (附註)	2,288,379,000	17.22%
劉志芹	實益擁有人	75,000	0.00%

附註：該2,288,379,000股股份乃由朱先生全資擁有之Supervalve Holdings Limited持有，朱先生因而被視為於2,288,379,000股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零零八年一月三十一日，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

於二零零八年一月三十一日，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 (附註)	實益擁有人	2,288,379,000	17.22%

於二零零八年一月三十一日，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2,288,379,000股股份乃由朱先生全資擁有之Supervalue Holdings Limited實益擁有。

## 審核委員會

審核委員會已審閱截至二零零八年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

## 公司管治

本公司於截至二零零八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二零零八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

於截至二零零八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，二零零八年四月二十五日

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。