

2008-2009

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)

目錄

	頁次
公司資料	2
中期財務資料審閱報告	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	27
管理層討論及分析	27
其他資料	30

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
中央廣場滙漢大廈
17樓

股份代號

193

中期財務資料審閱報告

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26頁之中期財務資料，其中包括冠中地產有限公司及其附屬公司於二零零九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整體之閣下報告結論，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。審閱範圍遠小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

二零零九年四月八日

簡明綜合收益表

截至二零零九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	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
物業租賃及酒店業務收入	3	7,570	284
物業租賃及酒店業務之直接成本		(5,397)	(788)
毛利(損)		2,173	(504)
其他收入		1,780	3,571
其他虧損	4	(55,218)	(142,146)
投資物業之公平值(減少)增加		(8,040)	5,794
行政開支		(19,677)	(14,965)
分銷開支		(150)	—
應佔聯營公司(虧損)溢利		(3,392)	1,830
財務費用		(2,056)	(103)
就可供出售投資確認之減值虧損		(10,040)	—
就持作開發物業確認之減值虧損		(64,033)	—
就商譽確認之減值虧損		(71,079)	—
除稅前虧損及期內虧損	6	(229,732)	(146,523)
應佔：			
本公司股權持有人		(229,320)	(146,518)
少數股東權益		(412)	(5)
		(229,732)	(146,523)
每股虧損	7		
— 基本(港仙)		(1.726)	(1.239)

簡明綜合資產負債表

於二零零九年一月三十一日

	附註	二零零九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	28,610	36,650
物業、廠房及設備	9	465,061	3,017
預付租賃款項		13,209	—
預付租賃款項之溢價		191,624	—
於聯營公司之權益	10	230,332	233,724
可供出售投資	11	59,850	69,890
可換股債券	12	40,864	—
可換股債券之衍生工具部份	12	1,471	—
收購附屬公司已付按金	13	—	250,000
		1,031,021	593,281
流動資產			
應收一間聯營公司款項		45	45
持作開發物業	14	237,000	301,033
存貨		3,146	—
衍生金融工具	15	—	208
貿易及其他應收款	16	9,878	928
預付租賃款項		401	—
持作買賣投資	17	38,293	103,412
抵押銀行存款		641	641
有限制銀行存款		1,889	6,227
銀行結餘及現金		26,967	39,743
		318,260	452,237
流動負債			
貿易及其他應付款	18	28,618	4,611
衍生金融工具	15	1,578	1,005
應繳稅項		33,408	34,286
來自關連人士之貸款	19	137,136	—
其他借貸		15,937	—
融資租賃責任 — 一年內到期		102	—
		216,779	39,902
淨流動資產		101,481	412,335
總資產減流動負債		1,132,502	1,005,616
非流動負債			
收購附屬公司應付代價	13	284,464	—
遞延稅項負債		71,079	—
融資租賃責任 — 一年後到期		251	—
		355,794	—
		776,708	1,005,616
資本及儲備			
股本	20	132,869	132,869
股份溢價及儲備		640,386	868,982
本公司股權持有人應佔股權		773,255	1,001,851
少數股東權益		3,453	3,765
		776,708	1,005,616

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年一月三十一日止六個月

	本公司之股權持有人應佔									少數		
	股本	股份溢價	資本儲備	購股權儲備	股本削減儲備	貨幣換算儲備	股本贖回儲備	重估儲備	累計虧損	總計	股東權益	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
於二零零七年八月一日結餘 (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
期內虧損及期內已確認總開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(54,989)	(54,989)	(1)	(54,990)
於二零零八年七月三十一日結餘 (經審核)	132,869	868,904	157	23,542	170,583	—	268	9,200	(203,672)	1,001,851	3,765	1,005,616
換算境外業務產生之匯兌差額及 直接於權益確認之開支	—	—	—	—	—	(1,226)	—	—	—	(1,226)	—	(1,226)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(229,320)	(229,320)	(412)	(229,732)
期內已確認總開支	—	—	—	—	—	(1,226)	—	—	(229,320)	(230,546)	(412)	(230,958)
確認以股權結算以股份為基礎之付款	—	—	—	1,950	—	—	—	—	—	1,950	—	1,950
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100	100
於二零零九年一月三十一日結餘 (未經審核)	132,869	868,904	157	25,492	170,583	(1,226)	268	9,200	(432,992)	773,255	3,453	776,708

簡明綜合現金流量表

截至二零零九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	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
經營業務(所耗)所得現金淨額		(1,867)	46,382
已付稅款		(878)	—
		(2,745)	46,382
投資業務所耗現金淨額：			
認購可換股債券		(43,780)	—
購買物業、廠房及設備		(125)	—
收購一間附屬公司	22	13,398	(75,795)
有限制銀行存款之減少(增加)		4,338	(102,733)
其他投資現金流量		946	—
收購一間聯營公司		—	(12,068)
收購可供出售投資		—	(13,640)
抵押銀行存款增加		—	(8)
		(25,223)	(204,244)
融資活動(所耗)所得現金淨額：			
已付利息		(894)	(103)
其他借貸所得款項		23,780	—
償還其他借貸		(7,843)	—
其他融資現金流量		91	22
發行股份所得款項		—	165,000
行使購股權所得款項		—	75,484
償還銀行貸款		—	(5,903)
發行股份開支		—	(3,351)
		15,134	231,149
現金及現金等值項目之 (減少)增加淨額		(12,834)	73,287
匯率變動之影響		58	—
期初現金及現金等值項目		39,743	151,464
期末現金及現金等值項目		26,967	224,751
現金及現金等值項目結餘分析： 銀行結餘及現金		26,967	224,751

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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，惟投資物業及若干金融工具乃以公平值計量。

除下列所述會計政策之外，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二零零八年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所採納者一致。

收入確認

酒店業務收入

房租、餐飲銷售及酒店內其他附帶服務之收入於提供相關服務時確認。

預付租賃款項

為獲取租賃權益而提前支付之款項作為經營租賃處理並以成本入賬，於租賃期內以直線法攤銷。

存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。

2. 主要會計政策(續)

可換股債券

包含貸款及應收款項以及換股選擇權部份之可換股債券於首次確認時分開列為各自之項目。貸款及應收款項乃具有固定或可商定款項，並沒有在活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後每個結算日，貸款及應收款項減去任何已識辨減值虧損後使用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部份按公平值計量，公平值之變動於損益中確認。

本集團未有提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32及1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時產生之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	符合資格對沖項目 ³
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 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
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 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
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 ⁴
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 ²
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 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有者分派非現金資產 ³
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 ⁶

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或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年六月三十日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 對二零零九年七月一日或之後進行之轉移生效

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)將會影響本集團於附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分類資料

業務分類

截至二零零九年一月三十一日止期間，本集團透過收購附屬公司而開始經營酒店業務，詳情披露於附註22。

為方便管理，本集團分為四個經營部門—物業租賃、金融投資、物業發展及銷售以及酒店業務。該等分部為本集團呈報其主要分部資料之基礎。

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
物業發展及銷售	—	銷售待售物業及發展中物業
酒店業務	—	酒店業務及其有關服務

3. 分類資料(續)

業務分類(續)

下文呈列有關該等業務之分類資料：

截至二零零九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	物業發展 及銷售 千港元	酒店業務 千港元	綜合 千港元
總收入	283	54,228	—	7,287	61,798
分類收益	283	—	—	7,287	7,570
分類業績	(8,417)	(53,640)	(64,062)	(3,178)	(129,297)
未分配企業收入					11
未分配企業開支					(94,998)
應佔聯營公司虧損					(3,392)
財務費用					(2,056)
除稅前虧損及期內虧損					(229,732)

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

	物業租賃 千港元	金融投資 千港元	物業發展及 銷售 千港元	綜合 千港元
總收入	284	905,522	—	905,806
分類收益	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)
除稅前虧損及期內虧損				(146,523)

4. 其他虧損

截至一月三十一日止
六個月

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作買賣投資之公平值減少	(48,484)	(119,059)
可換股債券衍生工具部份之公平值減少	(2,325)	—
衍生金融工具之公平值減少	(5,212)	(25,568)
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	803	1,168
	(55,218)	(142,146)

5. 稅項

由於本集團於兩段期間內並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅及中國附屬公司之稅項作出撥備。

6. 除稅前虧損及期內虧損

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損及期內虧損已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	3,199	385
攤銷預付租賃款項及預付租賃款項之溢價	513	—
以股份支付之開支	1,950	4,980
銀行利息收入	(18)	(2,421)

7. 每股虧損

每股基本虧損乃依據以下數據計算：

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計算每股基本虧損之本公司股權 持有人期內應佔虧損	(229,320)	(146,518)
	股份數目	股份數目
計算每股基本虧損之普通股加權平均股數	13,286,896,896	11,822,629,070

由於行使購股權將導致每股虧損減少，故並無呈列兩段期間之每股攤薄虧損。

8. 投資物業

本集團根據經營租約持有以賺取租金之所有物業權益，乃利用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

本集團投資物業於二零零九年一月三十一日之公平值乃以普敦國際評估有限公司（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具有適當資格及近期經驗以為有關地區之同類物業估值。有關估值乃參考類似物業交易價格之市場佐證達致。

9. 物業、廠房及設備

期內，本集團購入物業、廠房及設備約466,156,000港元（截至二零零八年一月三十一日止六個月：無），其中約466,031,000港元源自收購附屬公司，詳情披露於附註22。

10. 於聯營公司之權益

	二零零九年 一月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
於聯營公司之非上市投資之成本 應佔收購後業績（扣除股息）	241,523 (11,191)	241,523 (7,799)
	230,332	233,724

11. 可供出售投資

	二零零九年 一月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
非上市股本證券，按成本 已確認減值虧損	69,890 (10,040)	69,890 —
	59,850	69,890

11. 可供出售投資(續)

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投資。彼等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。

12. 可換股債券／可換股債券之衍生工具部份

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團認購本金額44,000,000港元之可換股債券，該等債券附帶4厘年利率，每半年付息一次及於二零一零年八月十八日到期，贖回金額為本金額之100%。應收款項部份及衍生工具部份於首次確認時之公平值分別為39,984,000港元及3,796,000港元，乃根據漢華評估有限公司(與本集團概無關係之獨立合資格專業估值師)提供之估值而釐定。於首次確認後，應收款項部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。

可換股債券確認如下：

	應收款項部份 千港元	衍生工具部份 千港元
於認購日期	39,984	3,796
增值利息	880	—
在收益表扣除之公平值虧損	—	(2,325)
於二零零九年一月三十一日	40,864	1,471

12. 可換股債券／可換股債券之衍生工具部份(續)

應用於可換股債券估值之方法及假設如下：

(i) 應收款項部份之估值

應收款項部份之公平值根據合約釐定之未來現金流量按規定收益率折現之現值計算，未來現金流量乃經參考可換股債券發行人信用評級及到期前尚餘時間而釐定。應收款項部份於二零零九年一月三十一日之實際利率為5.02%。

(ii) 衍生工具部份之估值

衍生工具部份於首次確認及於結算日使用二項式期權定價模型計量。於認購日期及二零零九年一月三十一日，該模型之輸入數據如下：

	(認購日期) 二零零八年八月十八日	二零零九年 一月三十一日
證券價格	1.00港元	0.65港元
換股價	1.30港元	1.30港元
波幅	39.60%	59.34%
股息率	3.75%	5.77%
購股權期限	2年	1.55年
無風險利率	2.119%	0.498%

13. 收購附屬公司已付按金／收購附屬公司應付代價

於二零零八年二月二十九日，本公司與Mason Creation Limited、Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生(「賣方」)以及蕭德雄先生及鄧楓先生(「擔保人」)訂立一項協議。據此，本公司已有條件地同意以總代價約550,000,000港元(可予調整)，向賣方購入財神酒店(香港)有限公司(「財神酒店(香港)」)於協議完成日期之所有已發行股本及其結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%股本權益，而佛山市財神酒店有限公司為一間中國公司，擁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公告。

於二零零八年七月三十一日，已向賣方支付總金額250,000,000港元作為按金。收購已於二零零八年十二月三十一日按經調整代價約533,982,000港元完成。剩餘代價(扣除按金後)約283,982,000港元須於二零一一年十二月三十一日或之前向賣方償還及按2%年利率計息。

於二零零九年一月三十一日，已累積利息開支約482,000港元及計入應付代價。

收購詳情載列於附註22。

14. 持作開發物業

持作開發物業指位於澳門之租賃土地，乃持作開發以供未來於日常業務過程中銷售。成本包括土地使用權成本及將該租賃土地達致所須狀況以備開發所產生之其他直接成本。持作開發物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。概無有關開發之財務費用已撥充資本。

15. 衍生金融工具

		二零零九年一月三十一日		二零零八年七月三十一日	
		資產	負債	資產	負債
		千港元	千港元	千港元	千港元
期權	(i)	—	197	—	487
遠期外匯合約	(ii)	—	—	208	—
累沽股票合約	(iii)	—	1,381	—	90
不競價遠期合約	(iv)	—	—	—	428
		—	1,578	208	1,005

(i) 期權

下文載列於二零零九年一月三十一日尚未到期期權之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
出售中國海洋石油有限公司 800,000份認購期權	二零零九年四月十六日	7.540

下文載列於二零零八年七月三十一日尚未到期期權之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
出售中國電信股份有限公司 2,000,000份認購期權	二零零八年八月十三日	5.005
出售中國電信股份有限公司 2,000,000份認購期權 及認沽期權	二零零八年八月二十八日	認購價為4.4625 認沽價為4.0375

15. 衍生金融工具(續)**(ii) 遠期外匯合約**

下文載列於二零零八年七月三十一日尚未到期遠期外匯合約之主要條款：

名義金額	到期日	遠期匯率
出售3,684,055美元	二零零八年十月二十九日	以1.3752美元出售 美元／買入新加 坡元

(iii) 累沽股票合約

下文載列於二零零九年一月三十一日尚未到期累沽股票合約之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
3,800,000股 中國電信股份有限公司股份	二零零九年十月二十八日	3.1857港元
650,000股 中國海洋石油有限公司股份	二零零九年四月三十日	6.9866港元

下文載列於二零零八年七月三十一日尚未到期累沽股票合約之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
510,000股 聯想集團有限公司股份	二零零八年九月十八日	5.3198

15. 衍生金融工具(續)

(iv) 不競價遠期合約

下文載列於二零零八年七月三十一日尚未到期不競價遠期合約之主要條款：

名義金額	到期日	行使價 港元
564,000股 中國電信股份有限公司股份	二零零八年九月十八日	5.05

於結算日，上述衍生工具乃按公平值計量。除遠期外匯合約外，彼等之公平值乃根據漢華評值有限公司(與本集團概無關係之獨立合資格專業估值師)提供之估值而釐定。遠期外匯合約之公平值乃根據從銀行所取得等同工具於結算日之遠期匯率而釐定。期權之公平值乃採用柏力克—舒爾斯期權定價模型而評估。累沽股票合約及不競價遠期合約之公平值乃採用二項式期權定價模型而評估。

16. 貿易及其他應收款

於二零零九年一月三十一日，貿易及其他應收款之結餘包括應收貿易款3,352,000港元(二零零八年七月三十一日：87,000港元)。於結算日之應收貿易款賬齡分析如下：

	二零零九年 一月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
0至60日	1,972	29
61至90日	358	11
91日或以上	1,022	47
	3,352	87

17. 持作買賣之投資

本集團於二零零九年一月三十一日及二零零八年七月三十一日之持作買賣投資指於香港上市之股本證券。

18. 貿易及其他應付款

於二零零九年一月三十一日，貿易及其他應付款結餘包括應付貿易款6,356,000港元(二零零八年七月三十一日：302,000港元)。於結算日之應付貿易款賬齡分析如下：

	二零零九年 一月三十一日 千港元	二零零八年 七月三十一日 千港元
0至60日	4,550	302
61至90日	575	—
91日或以上	1,231	—
	6,356	302

19. 來自關連人士之貸款

期內，本集團由於收購財神酒店(香港)及其附屬公司(於附註22披露)而將關連人士之其他借貸136,456,000港元入賬。有關金額為無抵押及須於二零零九年十二月三十一日償還。該款項中除122,961,000港元按澳門最優惠利率另加1.5%計息外，剩餘結餘為免息。有關借貸乃於附註22所載收購前由財神酒店(香港)及其附屬公司獲取，以供償還銀行借貸及應付日常運作所需。於期末後，有關金額已悉數償還。

20. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零八年八月一日及 二零零九年一月三十一日， 每股面值0.01港元	200,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零八年八月一日及 二零零九年一月三十一日， 每股面值0.01港元	13,286,896,896	132,869

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：

	購股權數目
期初未行使	430,380,000
期內已授出	197,000,000
期內註銷	(430,380,000)
期末未行使	197,000,000

於本期間，曾於二零零八年九月十九日授出購股權。本公司股份於緊接二零零八年九月十九日（即購股權授出當日）前一個交易日之收市價為每股0.03港元。購股權於授出當日使用二項式期權定價模型釐定之公平值約為1,950,000港元。

21. 以股份為基礎付款(續)

購股權之公平值計算乃基於以下假設：

授出日期	二零零八年九月十九日
歸屬日期	二零零八年九月十九日
於授出日期之股份價格	0.0320港元
行使價	0.0348港元
預期年期	18個月
預期波幅	113.656%
無風險利率	1.573%

購股權已採用二項式期權定價模型估計公平值。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而改變。

22. 收購附屬公司

截至二零零九年一月三十一日止六個月內，本公司以代價約533,982,000港元收購財神酒店(香港)及其附屬公司之所有已發行股本。於完成收購後，財神酒店(香港)已成為本公司之全資附屬公司。

截至二零零八年一月三十一日止六個月，本集團以代價158,300,000港元收購新發投資企業有限公司(「新發」)額外50%股權。於完成收購後，新發已成為本公司擁有99%股權之附屬公司。

22. 收購附屬公司(續)

交易中購入之淨(負債)資產如下：

附註	財神酒店 (香港)之 賬面值 千港元	可予撥備之 公平值調整 千港元	財神酒店 (香港)之 公平值 千港元	新發 二零零八年 千港元
購入淨(負債)資產：				
持作開發物業	—	—	—	297,833
物業、廠房及設備	374,185	91,846	466,031	—
預付租賃款項	13,671	—	13,671	—
預付租賃款項之溢價	—	192,468	192,468	—
存貨	2,845	—	2,845	—
貿易及其他應收款	4,799	—	4,799	—
應收前任股東款項	—	—	—	21,989
銀行結餘及現金	13,398	—	13,398	3,695
貿易及其他應付款	(22,412)	—	(22,412)	(1)
來自關連人士之貸款	(136,456)	—	(136,456)	—
來自前股東之貸款	(424,014)	—	(424,014)	—
遞延稅項負債	—	(71,079)	(71,079)	—
一項融資租賃之責任	(362)	—	(362)	—
	(174,346)	213,235	38,889	323,516
少數股東權益	—	—	—	(3,771)
	(174,346)	213,235	38,889	319,745
收購產生之商譽			71,079	—
			109,968	319,745
總代價以下列方式滿足：				
現金			250,000	79,490
收購附屬公司應付代價 已發行股份(附註)	13		283,982	—
			—	78,810
償還來自前股東之貸款 於聯營公司之權益			533,982 (424,014)	158,300 —
			—	161,445
			109,968	319,745
收購產生之現金流出淨額：				
已付現金代價			(250,000)	(79,490)
收購附屬公司已付按金			250,000	—
購入之銀行結餘及現金			13,398	3,695
			13,398	(75,795)

22. 收購附屬公司(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。本公司普通股之賬面值(根據收購當日購入之資產淨值之估計公平值釐定)為78,810,000港元。持作開發物業之估計公平值乃於扣除將土地改用於住宅用途所須地地價之後釐定。

於期內新近購入之附屬公司並無對本集團於兩段期間內之業績產生任何重大影響。於完成收購財神酒店(香港)後，已確認商譽約71,079,000港元。有關金額已參照現金產生單位之折算現金流量作出全數減值，並於綜合收益表內確認。

23. 結算日後事項

於二零零九年二月十七日，佛山市財神酒店有限公司已籌措銀行貸款人民幣135,000,000元(相當於約152,000,000港元)，以供償還來自關連人士之貸款及應付日常運作。該銀行貸款由佛山市財神酒店有限公司之酒店物業作抵押，並須於二零零九年三月二十日起每季按累進分期付款方式償還，最後一期款項人民幣68,200,000元(相當於約76,600,000港元)將於二零一四年償還。

中期股息

董事不建議派發截至二零零九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

本集團於截至二零零九年一月三十一日止六個月錄得總收入約61,800,000港元，而去年同期則為905,800,000港元。總收入主要來自銷售證券。

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本公司股權持有人應佔之虧損淨額為229,300,000港元，而去年同期之虧損淨額則為146,500,000港元。虧損主要包括持作開發物業之減值虧損64,000,000港元及收購一間附屬公司產生之商譽之減值虧損71,100,000港元。該等減值虧損乃本集團考慮到近期全球經濟回落加上金融和物業市場籠罩不明朗因素，為審慎起見而確認。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕之狀況，於二零零九年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金(主要以港元及人民幣計值)27,000,000港元(二零零八年七月三十一日：39,700,000港元)及有價證券總值38,300,000港元(二零零八年七月三十一日：103,400,000港元)。繼完成收購財神酒店(香港)有限公司(「財神酒店(香港)」)後，本集團錄得總借貸437,900,000港元，其中153,200,000港元於一年內到期償還(二零零八年七月三十一日：除列為「其他應付款項」之企業信用卡應付款項外並無借貸)。於期終後，本集團之酒店物業已抵押予一間銀行，以獲取一項長期銀行貸款約152,000,000港元替本集團上述將於一年內到期之借貸進行再融資。

於二零零九年一月三十一日，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74.0%(二零零八年七月三十一日：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港元掛鈎貨幣計值，使本集團承擔外匯風險，而該項風險並未進行對沖。本集團之政策是監察該項風險，並於有需要時採用合適對沖措施。

業務回顧

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團之主要業務為物業投資及開發、經營酒店、金融投資及相關業務。

本集團持有新發投資企業有限公司（「新發」）之99%控制性權益，該公司之主要資產為其於澳門路環一幅空置地塊之100%擁有權。該地塊面積約為10,154平方米，估值為237,000,000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）。該附屬公司正等候獲批准於該地塊發展48幢總建築面積約為19,934平方米之住房及相關設施。

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。中國內地收緊對遊客之旅遊限制及全球金融危機已顯著地對市場氣氛造成打擊。然而，該酒店於二零零八年仍然保持約91%之高入住率及錄得穩定之營業額約184,000,000港元，而二零零七年之營業額則為185,100,000港元。

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，以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。

展望

於二零零八年十二月三十一日，本公司順利完成收購財神酒店(香港)之全部股本權益。

財神酒店(香港)實際上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」)。酒店建於一幅面積約22,671平方米之地塊上，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。

該酒店持有於二零零八年十二月三十一日估值約為647,300,000港元之土地及樓宇，並於二零零八年錄得約87,900,000港元之營業額，較二零零七年之營業額約71,600,000港元有所改善。此項收購進一步強化本集團之物業權益組合，預料今後將帶來穩定收入。

展望未來，全球金融市場將繼續波動。然而，考慮到本集團無論財政狀況抑或業務營運均保持穩健，董事對本集團之中長線發展前景仍然充滿信心。本集團面對今後接踵而來的挑戰及機遇之餘，將會慎重地審度其投資項目、檢討其業務方針並且作好準備迎接往後之增長週期。

或然負債

於二零零九年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零零九年一月三十一日，本集團名下價值641,000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24,000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	於二零零八年 八月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內註銷	於二零零九年 一月三十一日 尚未行使
第一類：董事								
朱年耀(附註)	19.09.2008	19.09.2008 -18.03.2010	0.0348	—	117,000,000	—	—	117,000,000
李思權	19.09.2008	19.09.2008 -18.03.2010	0.0348	—	20,000,000	—	—	20,000,000
黃廣發	19.09.2008	19.09.2008 -18.03.2010	0.0348	—	20,000,000	—	—	20,000,000
梁錦輝	19.09.2008	19.09.2008 -18.03.2010	0.0348	—	20,000,000	—	—	20,000,000
				—	177,000,000	—	—	177,000,000
第二類：僱員								
僱員	31.07.2007	31.07.2007 -30.07.2010	0.2550	215,190,000	—	—	(215,190,000)	—
	19.09.2008	19.09.2008 -18.03.2010	0.0348	—	20,000,000	—	—	20,000,000
				215,190,000	20,000,000	—	(215,190,000)	20,000,000
第三類：顧問								
顧問	31.07.2007	31.07.2007 -30.07.2010	0.2550	215,190,000	—	—	(215,190,000)	—
				215,190,000	—	—	(215,190,000)	—
所有類別合計				430,380,000	197,000,000	—	(430,380,000)	197,000,000

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

於二零零九年一月三十一日，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)	3,334,474,000	25.1%
劉志芹	實益擁有人	75,000	0.0%

附註：該3,334,474,000股股份乃由朱先生全資擁有之Supervalue Holdings Limited (「Supervalue」)持有，朱先生因而被視為於3,334,474,000股本公司股份中擁有權益。

(b) 購股權

董事姓名	身份	所持購股權數目	相關股份數目
朱先生	實益擁有人	117,000,000	117,000,000
李思權	實益擁有人	20,000,000	20,000,000
黃廣發	實益擁有人	20,000,000	20,000,000
梁錦輝	實益擁有人	20,000,000	20,000,000
		177,000,000	177,000,000

除上文所披露者外，於二零零九年一月三十一日，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的任何權益或短倉。

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

於二零零九年一月三十一日，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

(a) 本公司每股面值0.01港元之普通股

股東姓名	身分	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本百分比
Supervalve	實益擁有人	3,334,474,000	25.1%
朱先生	通過控制公司持有 (附註)	3,334,474,000	25.1%

附註：該3,334,474,000股股份乃由Supervalve持有，而Supervalve則由朱先生全資擁有。因此，朱先生被視為擁有3,334,474,000股本公司股份之權益。

(b) 購股權

股東姓名	身份	所持購股權數目	相關股份數目
朱先生	實益擁有人	117,000,000	117,000,000

除上文披露者外，於二零零九年一月三十一日，本公司並無獲知會本公司已發行股本中有任何其他相關權益或短倉。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二零零九年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零零九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截至二零零九年一月三十一日止六個月內已遵守標準守則所載之規定準則。

買賣或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九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，二零零九年四月八日

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。