



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

中期 報告 2009/2010



目錄

	頁次
公司資料	2
中期財務資料審閱報告	3
簡明綜合全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
中期財務報表附註	9
中期股息	22
管理層討論及分析	22
其他資料	25

公司資料

董事會

執行董事

蕭德雄 (主席)

朱年耀 (行政總裁)

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

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21頁之中期財務資料，其中包括冠中地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司於二零一零年一月三十一日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、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第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列此等中期財務資料負責。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

二零一零年四月二十三日

簡明綜合全面收益表

截至二零一零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	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益	3	56,974	7,570
直接成本		(31,486)	(5,397)
毛利		25,488	2,173
其他收入		2,408	1,780
其他收益(虧損)	4	6,661	(55,218)
投資物業之公平值增加(減少)	8	3,140	(8,040)
行政開支		(47,420)	(19,677)
分銷開支		(1,225)	(150)
應佔聯營公司虧損		(2,445)	(3,392)
財務費用		(5,020)	(2,056)
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	13	(20,000)	(64,033)
就商譽確認之減值虧損	20	—	(71,079)
除稅前及期內虧損	6	(38,413)	(229,732)
其他全面收益(開支)			
換算產生之匯兌差額		5,970	(1,226)
期內全面總開支		(32,443)	(230,958)
以下應佔虧損：			
本公司擁有人		(38,265)	(229,320)
少數股東權益		(148)	(412)
		(38,413)	(229,732)
以下應佔全面總開支：			
本公司擁有人		(32,295)	(230,546)
少數股東權益		(148)	(412)
		(32,443)	(230,958)
每股虧損	7		
— 基本及攤薄(港仙)		(0.180)	(1.726)

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年一月三十一日

	附註	二零一零年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零零九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	35,300	32,160
物業、廠房及設備	9	450,344	461,292
預付租賃款項		13,056	13,112
預付租賃款項之溢價		189,539	190,268
於聯營公司之權益	10	221,268	223,713
可供出售投資	11	59,850	59,850
可換股債券	12	—	41,845
可換股債券之衍生工具部份	12	—	6,883
		969,357	1,029,123
流動資產			
應收一間聯營公司款項		109	99
持作開發物業	13	227,200	247,000
存貨		4,376	2,599
貿易及其他應收款	14	14,133	8,413
預付租賃款項		408	403
持作買賣投資		34,864	32,345
抵押銀行存款		641	641
有限制銀行存款		—	947
銀行結餘及現金		62,841	40,905
		344,572	333,352
流動負債			
貿易及其他應付款	15	22,931	20,050
衍生金融工具		—	1,056
應繳稅項		25,548	25,548
銀行借貸 — 一年內到期	16	7,783	6,110
		56,262	52,764
淨流動資產		288,310	280,588
總資產減流動負債		1,257,667	1,309,711
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期	16	142,154	144,377
收購附屬公司應付代價	17	95,276	113,593
遞延稅項負債		71,079	71,079
		308,509	329,049
		949,158	980,662
資本及儲備			
股本	18	213,169	212,899
股份溢價及儲備		733,391	765,017
本公司擁有人應佔股權		946,560	977,916
少數股東權益		2,598	2,746
		949,158	980,662

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔									少數股東		
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	股本削減 儲備 千港元	貨幣換算 儲備 千港元	股本贖回 儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	權益 千港元	總計 千港元
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
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(1,226)	—	—	—	(1,226)	—	(1,226)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(229,320)	(229,320)	(412)	(229,732)
期內全面總開支	—	—	—	—	—	(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
於二零零九年八月一日結餘(經審核)	212,899	987,432	157	25,462	170,583	2,811	268	9,200	(430,896)	977,916	2,746	980,662
換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	5,970	—	—	—	5,970	—	5,970
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(38,265)	(38,265)	(148)	(38,413)
期內全面總收益(開支)	—	—	—	—	—	5,970	—	—	(38,265)	(32,295)	(148)	(32,443)
行使購股權	270	936	—	(267)	—	—	—	—	—	939	—	939
於二零一零年一月三十一日結餘 (未經審核)	213,169	988,368	157	25,195	170,583	8,781	268	9,200	(469,161)	946,560	2,598	949,158

簡明綜合現金流量表

截至二零一零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	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所耗)現金淨額		1,773	(1,867)
已付稅款		—	(878)
		1,773	(2,745)
投資業務所得(所耗)現金淨額：			
收取可換股債券之本金		44,000	—
其他投資現金流量		1,638	946
有限制銀行存款之減少		947	4,338
購買物業、廠房及設備		(702)	(125)
墊款予一間聯營公司		(10)	—
認購可換股債券		—	(43,780)
收購一間附屬公司	20	—	13,398
		45,873	(25,223)
融資活動(所耗)所得現金淨額：			
償還收購一間附屬公司之代價		(18,317)	—
已付利息		(6,178)	(894)
償還銀行貸款		(2,289)	—
行使購股權所得款項		939	—
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
		(25,845)	15,134
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額		21,801	(12,834)
期初現金及現金等值項目		40,905	39,743
匯率變動之影響		135	58
期末現金及現金等值項目		62,841	26,967
現金及現金等值項目結餘分析：			
銀行結餘及現金		62,841	26,967

中期財務報表附註

截至二零一零年一月三十一日止六個月

1. 編製基準

中期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

中期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(如合適)。

編製中期財務報表所採納之會計政策與本集團截至二零零九年七月三十一日止年度全年財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈並於本集團於二零零九年八月一日起財政年度生效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 歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第2號(修訂本)	業務合併
香港財務報告準則第3號(經修訂)	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第7號(修訂本)	經營分類
香港財務報告準則第8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15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16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17號	轉移自客戶之資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	國際財務報告準則第5號之修訂本作為部分之國際 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)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	

¹ 該等修訂於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

2. 主要會計政策 (續)

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。

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。

香港會計準則第27號(經修訂)將對本集團於附屬公司的權益變動之會計處理產生影響。

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。

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3)。

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。於本期間內，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。

2. 主要會計政策 (續)

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)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ⁴
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 ⁶
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9號	金融工具 ⁵
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 ²
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 ⁶

¹ 該等修訂於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一零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，將於二零一三年一月一日起生效，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，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對中期財務報表產生重大影響。

3. 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號確定之主要報告分部相比，採納香港財務報告準則第8號已導致本集團之報告分部被重新指定。

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。

3. 分類資料 (續)

下列為本集團於回顧期內按經營分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零一零年一月三十一日止六個月

	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	284	96,145	56,690	153,119
分類收益	284	—	56,690	56,974
分類溢利(虧損)	(17,367)	7,968	(13,178)	(22,577)
未分配收入				1,040
未分配開支				(9,411)
應佔聯營公司虧損				(2,445)
財務費用				(5,020)
除稅前及期內虧損				(38,413)

截至二零零九年一月三十一日止六個月

	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	283	54,228	7,287	61,798
分類收益	283	—	7,287	7,570
分類虧損	(72,479)	(53,640)	(3,178)	(129,297)
未分配收入				11
未分配開支				(94,998)
應佔聯營公司虧損				(3,392)
財務費用				(2,056)
除稅前及期內虧損				(229,732)

3. 分類資料 (續)

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。

4. 其他收益(虧損)

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作買賣投資之公平值增加(減少)	11,432	(48,484)
可換股債券衍生工具部份之公平值減少	—	(2,325)
提早贖回可換股債券之虧損	(5,403)	—
衍生金融工具之公平值增加(減少)	445	(5,212)
持作買賣投資之股息收入	187	803
	6,661	(55,218)

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華人民共和國之稅項作出撥備。

6. 除稅前及期內虧損

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期內虧損已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	16,638	3,199
解除預付租賃款項及預付租賃款項之溢價	3,136	513
以股份支付之開支	—	1,950
出售物業、廠房及設備之虧損	259	—
銀行利息收入	(12)	(18)

7. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃依據以下數據計算：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔期內虧損	(38,265)	(229,320)
	股份數目	股份數目
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均股數	21,313,886,026	13,286,896,896

計算兩個期間之每股攤薄虧損時，並無包括尚未行使購股權之影響，理由是假設購股權被行使將導致每股虧損減少。

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。

本集團投資物業於二零一零年一月三十一日之公平值乃以美國評值有限公司（與本集團概無關係之獨立合資格專業估值師）之估值為基準。有關估值乃參考類似物業交易價格之市場佐證達致。

於截至二零一零年一月三十一日止六個月之損益中，已確認所引致之投資物業公平值增加3,140,000港元（截至二零零九年一月三十一日止六個月：公平值減少8,040,000港元）。

9. 物業、廠房及設備

期內，本集團購入物業、廠房及設備約702,000港元（截至二零零九年一月三十一日止六個月：466,156,000港元），其中約466,031,000港元源自收購附屬公司，詳情披露於附註20。

10. 於聯營公司之權益

	二零一零年 一月三十一日 千港元	二零零九年 七月三十一日 千港元
於聯營公司之非上市投資之成本	241,523	241,523
應佔收購後業績	(20,255)	(17,810)
	221,268	223,713

11. 可供出售投資

	二零一零年 一月三十一日 千港元	二零零九年 七月三十一日 千港元
非上市股本證券，按成本	69,890	69,890
已確認減值虧損	(10,040)	(10,040)
	59,850	59,850

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。彼等乃於每個報告期末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

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團認購由香港聯合交易所有限公司一家上市公司發行之本金額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%。可換股債券可於發行日期至到期日期間隨時轉換。期內，可換股債券已獲發行人提早悉數贖回及已向本集團償還本金額44,000,000港元。截至二零一零年一月三十一日止六個月之損益中，已確認贖回虧損5,403,000港元（截至二零零九年一月三十一日止六個月：無）。

13. 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。成本包括中期租賃項目下之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。期內，已確認有待開發物業之減值虧損20,000,000港元(截至二零零九年一月三十一日止六個月：減值虧損64,033,000港元)。

14. 貿易及其他應收款

本集團給予其貿易客戶之除賬期平均為三十天。下列為貿易應收款之賬齡分析(以發票日期為基準)。

	二零一零年 一月三十一日 千港元	二零零九年 七月三十一日 千港元
0至30日	3,022	965
31至60日	77	149
61至90日	106	64
90日以上	273	154
	3,478	1,332

15. 貿易及其他應付款

下列為貿易應付款之賬齡分析(以發票日期為基準)。

	二零一零年 一月三十一日 千港元	二零零九年 七月三十一日 千港元
0至30日	4,204	2,633
31至60日	1,596	1,432
61至90日	775	565
90日以上	75	73
	6,650	4,703

16. 銀行借貸

期內，本集團償還約2,289,000港元。該銀行借貸按現行市場利率計息及須於五年內分期償還。所得款項已用於償還關連人士貸款及本集團一般營運資金。

17. 收購附屬公司應付代價

該款項須於二零一一年十二月三十一日或之前償還及按2%年利率計息。

期內，已償還本金18,317,000港元及利息2,252,000港元(截至二零零九年一月三十一日止六個月：無)，而應計利息之餘額已計入截至二零一零年一月三十一日之其他應付款項。

18. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股		
法定：		
於二零零九年八月一日及 二零一零年一月三十一日， 每股面值0.01港元	200,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零九年八月一日，每股面值0.01港元	21,289,896,896	212,899
行使購股權(附註)	27,000,000	270
於二零一零年一月三十一日	21,316,896,896	213,169

附註：於二零零九年八月及十一月，因授予董事之購股權獲行使，本公司按每股0.0348港元發行27,000,000股每股面值0.01港元之普通股以換取現金。新股份在各方面與當時現有已發行股份享有同等地位。

19. 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	194,000,000
期內已行使	<u>(27,000,000)</u>
期末未行使	<u>167,000,000</u>

於購股權獲行使當日，本公司股份之加權平均股價為0.048港元。

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。

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團已於損益中確認有關已授購股權之總開支1,950,000港元。截至二零一零年一月三十一日止六個月，並無授出購股權。

20. 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)有限公司(「財神酒店(香港)」)及其附屬公司(統稱「財神集團」)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。

交易中購入之淨(負債)資產如下：

	財神酒店 (香港)之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	財神酒店 (香港)之 公平值 千港元
購入淨(負債)資產：			
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
銀行結餘及現金	13,398	—	13,398
貿易及其他應付款	(22,412)	—	(22,412)
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)
	<u>(174,346)</u>	<u>213,235</u>	<u>38,889</u>
收購產生之商譽			<u>71,079</u>
			<u>109,968</u>
總代價以下列方式滿足：			
上一年度已付按金			250,000
收購附屬公司應付代價			<u>283,982</u>
			533,982
來自前股東之貸款轉撥至本集團			<u>(424,014)</u>
			<u>109,968</u>
收購產生之現金流入淨額：			
購入之銀行結餘及現金			<u>13,398</u>

20. 收購附屬公司(續)

於完成收購財神集團後，已確認商譽約71,079,000港元。財神集團現金產生單位之可收回金額(以參照此現金產生單位之折算現金流量之使用價值而釐定)低於其賬面值。因此，商譽已於截至二零零九年一月三十一日止六個月全數減值及於損益中確認。

21. 資產抵押

於二零一零年一月三十一日，本集團名下337,227,000港元之酒店物業(二零零九年七月三十一日：338,638,000港元)已予抵押，以獲得銀行借貸。本集團之銀行存款641,000港元(二零零九年七月三十一日：641,000港元)已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元(二零零九年七月三十一日：600,000港元)之抵押，本集團已動用其中94,000港元(二零零九年七月三十一日：23,000港元)。

22. 關連人士之披露

主要管理人員之補償：

期內，董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期利益	1,756	1,756
以股份支付	—	1,752
	1,756	3,508

董事及主要行政人員之酬金乃由董事會經薪酬委員會建議後，參考個人表現及市場趨勢而釐定。

23. 報告期後事項

於二零一零年四月十三日，本公司宣佈本公司董事會建議(i)進行股份合併，基準為本公司每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.10港元之合併股份(「股份合併」)；及(ii)更新因根據本公司之購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份數目上限(「計劃授權上限」)。

建議股份合併及更新計劃授權上限須於二零一零年五月七日舉行之股東特別大會上獲得本公司股東批准及香港聯合交易所有限公司批准合併股份及於經更新計劃授權上限內根據本公司購股權計劃將予授出之購股權獲行使而可予發行之股份上市及買賣，方可作實。

中期股息

董事不建議派發截至二零一零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

本集團於截至二零一零年一月三十一日止六個月錄得總收入約153,100,000港元，而去年同期則為61,800,000港元。總收入主要來自銷售證券及來自酒店業務之收入。

截至二零一零年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔之虧損淨額為38,300,000港元，而去年同期之虧損淨額則為229,300,000港元。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕之狀況，於二零一零年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）62,800,000港元（二零零九年七月三十一日：40,900,000港元）及有價證券總值34,900,000港元（二零零九年七月三十一日：32,300,000港元）。

於二零一零年一月三十一日，總借貸為245,200,000港元（二零零九年七月三十一日：264,100,000港元），其中7,800,000港元（二零零九年七月三十一日：6,100,000港元）須於一年內償還。

於二零一零年一月三十一日，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38.5%（二零一零年七月三十一日：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

截至二零一零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。

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。該個地盤可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進度。

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。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。

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約為53,000平方米。本集團將繼續努力實現及充分發揮該等發展潛力之可行性，於適當時候推出合適之發展計劃。

鑒於全球金融市場已告穩定下來，本集團對澳門和中國物業及接待行業之長遠前景抱持樂觀態度。在健全之財務狀況和穩定收入來源支持下，管理層深信本集團能夠把握往後機會及盡量提高股東回報。

或然負債

於二零一零年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年一月三十一日，本集團名下337,227,000港元之酒店物業已予抵押，以獲得本集團獲授之銀行借貸人民幣131,000,000元（相當於約149,937,000港元）。本集團之銀行存款641,000港元已按予銀行，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94,000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，包括基本薪金、花紅、購股權、退休及其他福利。

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。

於回顧期間內，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	於二零零九年 八月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已註銷	於二零一零年 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	17,000,000	—	7,000,000	—	10,000,000
梁錦輝	19.09.2008	19.09.2008 -18.03.2010	0.0348	20,000,000	—	20,000,000	—	—
				174,000,000	—	27,000,000	—	147,000,000
第二類：僱員								
僱員	19.09.2008	19.09.2008 -18.03.2010	0.0348	20,000,000	—	—	—	20,000,000
				20,000,000	—	—	—	20,000,000
所有類別合計				194,000,000	—	27,000,000	—	167,000,000

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

於二零一零年一月三十一日，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

(I) 本公司

(a) 本公司每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	持股數目			總計	佔本公司已發行股本百分比
	個人權益	家族權益	公司權益		
	(作為實益擁有人持有)	(配偶或十八歲以下子女之權益)	(控制公司之權益)		
蕭德雄(「蕭先生」)	—	244,910,000	8,000,000,000 (附註1)	8,244,910,000	38.7%
朱年耀(「朱先生」)	—	—	3,334,474,000 (附註2)	3,334,474,000	15.6%
劉志芹	75,000	—	—	75,000	0.0%

附註：

1. 蕭先生被視作透過富健控股有限公司(「富健」，該公司由蕭先生擁有70%權益)擁有8,000,000,000股本公司股份之權益。
2. 朱先生被視作透過Supervalve Holdings Limited(「Supervalve」，該公司由朱先生全資擁有)擁有3,334,474,000股本公司股份之權益。

(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	10,000,000	10,000,000
		<hr/>	
		147,000,000	147,000,000

(II) 相聯法團

董事姓名	相聯法團	持股數目			總計	佔相聯法團 已發行股本百分比
		個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或十八歲 以下子女之權益)	公司權益 (控制公司之權益)		
蕭先生	天福集團有限公司	—	—	1,100 (附註)	1,100	55.0%

附註：蕭先生被視作透過Global Master Management Limited(該公司由蕭先生擁有70%權益)擁有由該公司持有之1,100股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一零年一月三十一日，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任何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

於二零一零年一月三十一日，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

股東名稱	持股數目			總計	佔本公司 已發行股本百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或十八歲 以下子女之權益)	公司權益 (控制公司之權益)		
富健	8,000,000,000	—	—	8,000,000,000	37.5%
蕭先生	—	244,910,000	8,000,000,000 (附註1)	8,244,910,000	38.7%
Supervalve	3,334,474,000	—	—	3,334,474,000	15.6%
朱先生	—	—	3,334,474,000 (附註2)	3,334,474,000	15.6%

附註：

1. 蕭先生被視作透過富健(由蕭先生擁有70%權益)擁有8,000,000,000股本公司股份之權益。
2. 朱先生被視作透過Supervalve(由朱先生全資擁有)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，於二零一零年一月三十一日，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二零一零年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零一零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：

根據守則A.4.1，非執行董事之委任應有特定任期，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二零一零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

於截至二零一零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
主席
蕭德雄

香港，二零一零年四月二十三日

於本中期報告刊發日期，蕭德雄先生、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。