



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



2012/2013  
中期報告

## 目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合財務報表審閱報告	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
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	22
管理層討論及分析	22
其他資料	24

## 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 (主席)  
黃廣發  
梁錦輝

### 薪酬委員會

梁錦輝 (主席)  
李思權  
黃廣發  
朱年耀

### 提名委員會

黃廣發 (主席)  
李思權  
梁錦輝  
朱年耀

### 法律顧問

禮德齊伯禮律師行

### 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  
(於香港註冊成立之有限公司)

### 緒言

本核數師已審閱載於第4至21頁的冠中地產有限公司及其附屬公司的簡明綜合財務報表，包括於二零一三年一月三十一日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表與及若干說明附註。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的報告須符合當中有關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第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號編製及呈列該等簡明綜合財務報表負責。本核數師的責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘的協定條款僅向作為整體的閣下報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，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的範圍，故不能令本核數師保證將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

### 結論

按照本核數師的審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表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

二零一三年三月二十六日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	3	75,146	77,374
直接經營成本		(46,553)	(45,637)
毛利		28,593	31,737
其他收益及虧損	4	3,178	(7,572)
其他收入		1,883	1,546
市場推廣開支		(1,343)	(829)
行政開支		(29,884)	(27,771)
其他酒店經營開支		(16,067)	(18,841)
就有待開發物業確認的減值虧損	11	(135,500)	-
撇銷物業、機器及設備		-	(66,060)
投資物業的公平值增加	9	1,600	320
應佔一間聯營公司虧損		(2,823)	(7,575)
財務費用	5	(5,194)	(5,262)
除稅前虧損		(155,557)	(100,307)
所得稅抵免	6	827	1,287
期內虧損	7	(154,730)	(99,020)
<b>其他全面收益</b>			
其後可能重列為損益的項目：			
換算境外業務產生的匯兌收益		9,705	4,156
期內全面開支總額		(145,025)	(94,864)
以下應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(153,267)	(98,856)
非控股權益		(1,463)	(164)
		(154,730)	(99,020)
以下應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		(143,562)	(94,700)
非控股權益		(1,463)	(164)
		(145,025)	(94,864)
每股虧損	8		
基本及攤薄—港仙		(6.21)	(4.00)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一三年一月三十一日

	附註	二零一三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一二年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	45,300	43,700
物業、機器及設備	10	405,753	403,047
預付租賃款項		2,879	2,854
預付租賃款項的溢價		43,870	43,444
於一間聯營公司的權益		210,251	213,074
可供出售投資		63,738	63,738
可換股債券		7,174	6,523
可換股債券的衍生工具部分		6,654	3,562
		<b>785,619</b>	779,942
<b>流動資產</b>			
有待開發物業	11	252,887	383,810
存貨		4,241	3,471
貿易及其他應收款	12	10,460	11,179
應收一間聯營公司款項	20(b)	3,732	3,272
預付租賃款項		101	97
抵押銀行存款		641	641
銀行結餘及現金		19,468	26,041
		<b>291,530</b>	428,511
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	13	41,722	36,024
應付關連公司款項	20(b)	13,115	9,120
應繳稅項		25,548	25,548
銀行借貸—一年內到期		29,976	25,537
可換股票據—負債部分	14	18,680	—
		<b>129,041</b>	96,229
<b>淨流動資產</b>		<b>162,489</b>	332,282
<b>總資產減流動負債</b>		<b>948,108</b>	1,112,224

	附註	二零一三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一二年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
應付一間聯營公司貸款	15	10,000	–
銀行借貸—一年後到期		85,183	97,527
可換股票據—負債部分	14	–	17,782
遞延稅項負債		70,099	69,064
		<b>165,282</b>	184,373
<b>淨資產</b>			
		<b>782,826</b>	927,851
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	246,783	246,783
股份溢價及儲備		535,846	679,408
本公司擁有人應佔權益		<b>782,629</b>	926,191
非控股權益		197	1,660
<b>權益總額</b>		<b>782,826</b>	927,851

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一三年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔							可換股		累計虧損	總計	非控股權益	總計
	股本	股份溢價	資本儲備	購股權儲備	削減股本儲備	匯兌儲備	資本贖回儲備	票據儲備	匯兌儲備				
	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	千港元
於二零一一年八月一日結餘													
(經審核)	246,783	1,075,873	157	23,542	170,583	33,428	268	3,452	9,200	(518,353)	1,044,933	1,981	1,046,914
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,856)	(98,856)	(164)	(99,020)
換算境外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	4,156	-	-	-	-	4,156	-	4,156
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	4,156	-	-	-	(98,856)	(94,700)	(164)	(94,864)
於二零一二年一月三十一日結餘													
(未經審核)	246,783	1,075,873	157	23,542	170,583	37,584	268	3,452	9,200	(617,209)	950,233	1,817	952,050
於二零一二年八月一日結餘													
(經審核)	246,783	1,075,873	157	23,542	170,583	35,011	268	3,452	9,200	(638,678)	926,191	1,660	927,851
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(153,267)	(153,267)	(1,463)	(154,730)
換算境外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	9,705	-	-	-	-	9,705	-	9,705
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	9,705	-	-	-	(153,267)	(143,562)	(1,463)	(145,025)
於二零一三年一月三十一日結餘													
(未經審核)	246,783	1,075,873	157	23,542	170,583	44,716	268	3,452	9,200	(791,945)	782,629	197	782,826



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一三年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	2,888	36,886
投資業務所耗現金淨額		
出售物業、機器及設備的所得款項	736	-
購買物業、機器及設備 (墊款予一間聯營公司)／一間聯營公司償還墊款	(8,750)	(16,522)
向一間聯營公司收取股息	(367)	187
認購可換股債券	-	10
其他投資現金流量	-	(10,000)
	375	27
	(8,006)	(26,298)
融資活動所耗現金淨額		
應付一間聯營公司貸款	10,000	-
獲一間關連公司墊款／(償還一間關連公司墊款)	3,747	(150)
償還銀行借貸	(11,241)	(8,606)
已付利息	(4,296)	(3,533)
	(1,790)	(12,289)
現金及現金等值項目的減少淨額	(6,908)	(1,701)
期初現金及現金等值項目	26,041	49,790
匯率變動的影響	335	312
期末現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金	19,468	48,401

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年一月三十一日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」的規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16內適用的披露規定編製。

### 2. 主要會計政策

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。

截至二零一三年一月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一二年七月三十一日止年度全年財務報表所遵照者相同。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本：

香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

#### 香港會計準則第1號（修訂本）其他全面收益項目的呈列

香港會計準則第1號（修訂本）就全面收益表及收益表引入新名稱。根據香港會計準則第1號（修訂本），全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表則更名為損益表。香港會計準則第1號（修訂本）保留可以單一報表或以兩份分開但連續的報表呈列損益及其他全面收益的選擇。然而，香港會計準則第1號（修訂本）要求在其他全面收益一節內披露額外資料，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)其後可能會於符合特定條件時重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配，惟有關修訂不會影響呈列其他全面收益項目（無論為除稅前項目或除稅後項目）的選擇。該等修訂本已追溯應用，因此，全面收益表已經更改名稱及其他全面收益項目的呈列方式已作出修改，以反映有關變動。除上文所述的呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號（修訂本）對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 香港會計準則第12號 (修訂本) 遞延稅項：收回相關資產

根據有關修訂本，使用公平值模型計量的投資物業，在計量遞延稅項時會先假定乃透過出售而收回，除非此項假定在若干情況下須被推翻。

本集團使用公平值模型計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂本，董事曾檢討本集團的投資物業組合，結論為本集團的投資物業並非根據旨在隨著時間（而不是通過出售）消耗有關投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式而持有。

由於應用香港會計準則第12號的修訂本，本公司並無確認位於香港的投資物業的公平值變動所涉及的任何遞延稅項，原因是於出售該等投資物業時，本集團毋須繳納任何所得稅。

由於投資物業的累計公平值虧損及無法預測未來溢利來源，本集團於以往年度並無確認投資物業公平值變動的任何遞延稅項，故於本年度應用香港會計準則第12號並無導致本集團的簡明綜合財務報表有任何變動。

## 3. 分類資料

本集團根據主要營運決策者（即本公司執行董事）為分配資源和評估表現所獲呈報資料而釐定的經營分類如下：

酒店業務	—	酒店業務及其有關服務
金融投資	—	買賣上市證券及其他金融工具
物業	—	租賃物業以及銷售待售物業及發展中物業

有關該等分部的資料於下文呈報。

### 3. 分類資料 (續)

下列為本集團於回顧期內按經營分部劃分的收益及業績的分析：

截至二零一三年一月三十一日止六個月

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	總計 千港元
總收入	74,862	-	284	75,146
分類收益	74,862	-	284	75,146
分類(虧損)溢利	(9,013)	4,065	(134,421)	(139,369)
未分配收入				726
未分配開支				(8,897)
應佔一間聯營公司虧損				(2,823)
財務費用				(5,194)
除稅前虧損				(155,557)

截至二零一二年一月三十一日止六個月

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	總計 千港元
總收入	77,090	53,369	284	130,743
分類收益	77,090	-	284	77,374
分類虧損	(6,381)	(7,033)	(153)	(13,567)
未分配收入				780
未分配開支				(8,623)
撇銷物業、機器及設備				(66,060)
應佔一間聯營公司虧損				(7,575)
財務費用				(5,262)
除稅前虧損				(100,307)

分部溢利(虧損)指每個分部所賺取/所產生未分配若干投資收入、中央行政成本、董事薪金、撇銷物業、機器及設備、應佔一間聯營公司虧損及財務費用的溢利(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的基準。

### 3. 分類資料 (續)

#### 其他分類資料

計算分類(虧損)溢利時已包括下列其他分類資料：

截至二零一三年一月三十一日止六個月

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	未分配 千港元	分類總計 千港元
就有待開發物業確認的 減值虧損	-	-	(135,500)	-	(135,500)
折舊	(15,265)	-	-	(738)	(16,003)
可換股債券衍生工具部分的 公平值增加	-	3,092	-	-	3,092
利息收入	52	975	-	-	1,027

截至二零一二年一月三十一日止六個月

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	未分配 千港元	分類總計 千港元
折舊	(15,472)	-	-	(790)	(16,262)
持作買賣投資的公平值減少	-	(7,421)	-	-	(7,421)
可換股債券衍生工具部分的 公平值減少	-	(394)	-	-	(394)
利息收入	28	485	-	-	513

#### 4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 一月三十一日 千港元	二零一二年 一月三十一日 千港元
可換股債券衍生工具部分的公平值增加(減少)	3,092	(394)
出售物業、機器及設備的收益	86	-
持作買賣投資的公平值減少	-	(7,421)
持作買賣投資的股息收入	-	243
	<b>3,178</b>	<b>(7,572)</b>

#### 5. 財務費用

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 一月三十一日 千港元	二零一二年 一月三十一日 千港元
須於五年內全數償還借貸的利息：		
銀行借貸	3,777	4,080
可換股票據	1,301	1,182
應付一間聯營公司貸款	116	-
	<b>5,194</b>	<b>5,262</b>

## 6. 所得稅抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 一月三十一日 千港元	二零一二年 一月三十一日 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	<b>827</b>	1,287

由於本公司及其附屬公司於兩個期間並無產生任何應課稅溢利或有任何結轉自以往年度的稅項虧損以抵銷有關期間所產生的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅及中華人民共和國企業所得稅作出撥備。

## 7. 期內虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 一月三十一日 千港元	二零一二年 一月三十一日 千港元
期內虧損已扣除（計入）：		
折舊包括於下列各項：		
— 行政開支	<b>738</b>	790
— 其他酒店經營開支	<b>15,265</b>	15,472
解除預付租賃款項及預付租賃款項的溢價 （包括於其他酒店經營開支）	<b>802</b>	3,369
銀行及其他利息收入	<b>(52)</b>	(28)
可換股債券利息收入	<b>(975)</b>	(485)
可供出售投資的投資收入（包括於其他收入）	<b>(726)</b>	(780)

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄虧損乃依據以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 一月三十一日 千港元	二零一二年 一月三十一日 千港元
計算每股基本及攤薄虧損的本公司擁有人應佔期內虧損	<b>(153,267)</b>	(98,856)
	股份數目	股份數目
計算每股基本及攤薄虧損的普通股數目	2,467,834,129	2,467,834,129

由於行使本公司已發行的可換股票據將導致每股虧損減少，故計算每股攤薄虧損時並無假設本公司已發行的可換股票據獲轉換。

## 9. 投資物業

本集團投資物業於二零一三年一月三十一日的公平值乃以美國評值有限公司（與本集團概無關連的獨立專業合資格估值師）的估值為基準。有關估值乃參考類似物業交易價格的市場憑證達致。

於截至二零一三年一月三十一日止六個月的損益中，已確認投資物業公平值增加1,600,000港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：公平值增加320,000港元）。



## 10. 物業、機器及設備變動

期內，本集團以現金代價8,750,000港元購入物業、機器及設備（截至二零一二年一月三十一日止六個月：16,522,000港元）。

## 11. 有待開發物業

有待開發物業指分別位於澳門及中國內地的租賃土地91,700,000港元（二零一二年七月三十一日：227,200,000港元）及161,187,000港元（二零一二年七月三十一日：156,610,000港元），乃於日常業務過程中持作開發及供未來銷售。成本包括中期租賃項下的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的其他直接成本。概無有關開發的財務費用已撥充資本。持作開發物業乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。

就澳門的有待開發物業而言，本集團正等候政府批准展開建議發展項目的興建工作。截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團按照澳門相關部門的要求，修改原來的發展計劃。於本中期期間，本集團進一步修改有關計劃，由興建總建築面積約16,700平方米的相連大屋和相關設施改為興建總建築面積約4,400平方米的低密度豪華別墅和相關設施，藉此讓有關的住宅發展項目能早日獲得批准施工。由於經過進一步修改的計劃的建築面積有所減少，令澳門有待開發物業的可變現淨值下降，故已確認有待開發物業的減值虧損135,500,000港元。

澳門有待開發物業於二零一三年一月三十一日的可變現淨值乃使用租賃土地的估值減與目前發展計劃有關的估計土地金成本而達致。租賃土地乃由美國評值有限公司（與本集團並無關連的獨立專業合資格估值師）於該日進行估值。有關估值乃參照類似幅份的租賃土地的市場交易價格憑證而達致。

本集團並未於澳門持作開發用途的土地上展開建設活動。儘管未能確定澳門相關部門的審批時間及有關建設並非按照計劃於一年內竣工，惟本集團將於獲得相關部門批文後隨即開展發展工作。

本集團並未就開發目的而於中國內地的土地上展開建設工作。本集團正就興建供銷售用途的新住宅大樓，向中國內地的相關部門申領多份批文，並將於獲得相關部門的批文後隨即開展發展工作。

## 12. 貿易及其他應收款

本集團給予其貿易客戶的除賬期平均為30日。下列為貿易應收款的分析（以發票日期為基準）。

	二零一三年 一月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
0至30日	<b>3,396</b>	4,690
31至60日	<b>204</b>	224
61至90日	<b>33</b>	49
91日或以上	<b>183</b>	204
	<b>3,816</b>	5,167

## 13. 貿易及其他應付款

下列為貿易應付款的分析（以發票日期為基準）。

	二零一三年 一月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
0至30日	<b>5,212</b>	3,680
31至60日	<b>2,724</b>	3,533
61至90日	<b>1,313</b>	1,760
91日或以上	<b>1,327</b>	1,887
	<b>10,576</b>	10,860

## 14. 可換股票據

於二零一零年十一月八日，本公司發行本金總額135,000,000港元的無抵押可換股票據。可換股票據按每年4厘計算利息，每半年付息一次及將於二零一三年十一月八日到期。

可換股票據包含兩個部分，即負債（連同與主負債部分關係緊密的本公司提早贖回嵌入式衍生工具）及權益部分。權益部分於「可換股票據儲備」項下的權益內呈列。可換股票據負債部分於初步確認日期的實際利率為11.58%。

截至二零一三年一月三十一日止六個月，概無可換股票據獲轉換為本公司股份。

可換股票據的負債部分變動如下：

	千港元
於二零一二年八月一日的賬面值	17,782
利息支出	1,301
已付利息	(403)
於二零一三年一月三十一日的賬面值	18,680

## 15. 應付一間聯營公司貸款

有關貸款為無抵押，按澳門一間銀行所報最優惠利率減2.75%年利率計息及須於二零一六年十二月三十一日或之前償還。有關聯營公司由本公司董事兼對本公司具重大影響力的主要股東蕭德雄先生控制。

## 16. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於二零一一年八月一日、二零一二年一月三十一日、 二零一二年八月一日及二零一三年一月三十一日	20,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零一一年八月一日、二零一二年一月三十一日、 二零一二年八月一日及二零一三年一月三十一日	2,467,834,129	246,783

## 17. 以股份為基礎付款交易

本公司於二零零二年十二月三十日為合資格參與人士（包括本公司及其附屬公司的董事及僱員）採納一項購股權計劃（「二零零二年計劃」）。二零零二年計劃於二零一二年十二月三十日屆滿，但於二零一二年十二月七日舉行的股東週年大會上藉通過普通決議案終止，以批准採納一項新購股權計劃（「二零一二年計劃」）。二零一二年計劃將於二零一二年十二月六日屆滿。因行使根據二零一二年計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出的任何購股權而將予發行的本公司最高股份數目為246,783,412股股份，相當於批准採納二零一二年計劃當日已發行股份總數的10%。二零一二年計劃的進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十一月五日的通函內。

於兩個期間內，二零零二年計劃項下概無購股權已被授出或尚未獲行使。

自二零一二年十二月七日採納二零一二年計劃起，概無購股權已被授出或尚未獲行使。

## 18. 資產抵押

於二零一三年一月三十一日，本集團名下331,674,000港元的酒店物業（二零一二年七月三十一日：328,507,000港元）已予抵押，以獲得銀行借貸。本集團的銀行存款641,000港元（二零一二年七月三十一日：641,000港元）已按予銀行，作為本集團獲授短期信貸融資600,000港元（二零一二年七月三十一日：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中6,000港元（二零一二年七月三十一日：7,000港元）。

## 19. 承擔

	二零一三年 一月三十一日 千港元	二零一二年 七月三十一日 千港元
有關收購物業、機器及設備的資本開支，已訂約 但並無於簡明綜合財務報表作出撥備	<b>343</b>	6,928

此外，本集團就其有待開發物業承擔的開支為5,155,000港元（二零一二年七月三十一日：4,169,000港元）。

## 20. 關連人士的披露

### (a) 主要管理人員的補償：

期內，董事（為本集團主要管理層成員）的酬金如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 一月三十一日 千港元	二零一二年 一月三十一日 千港元
短期利益	<b>2,338</b>	1,750
退休福利	<b>8</b>	6
	<b>2,346</b>	1,756

董事及主要行政人員的酬金乃由董事會考慮薪酬委員會的建議後，參考個人表現及市場趨勢而釐定。

## 20. 關連人士的披露 (續)

### (b) 其他關連人士交易及結餘

應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該款項並不屬貿易性質及預期可於報告期末起計一年內收回。該間聯營公司由蕭德雄先生控制。

應付關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等款項並不屬貿易性質。蕭德雄先生於該等關連公司擁有實益權益。

### (c) 與一間聯營公司的其他交易及結餘的詳情分別載於附註5及15。

## 21. 報告期末後事項

本中期期間結束後，本公司訂立兩份買賣協議以出售一間附屬公司財神酒店(香港)有限公司(「財神酒店(香港)」)合共25%股本權益，以及於完成該兩份買賣協議時財神酒店(香港)結欠本公司的免息股東貸款的25%，總現金代價為150,000,000港元。財神酒店(香港)的主要資產為一間在中華人民共和國成立的全資附屬公司，主要從事酒店業務及物業發展。

各買方的全部已發行股本由一名個別人士持有。該兩名個別人士各自亦為本公司若干附屬公司的董事，包括財神酒店(香港)的全資附屬公司。因此，各買方為本公司一名關連人士(定義見上市規則)的聯繫人。

建議出售事項須待於二零一三年四月八日舉行的本公司股東特別大會上獲得通過，始可作實。建議出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一三年二月二十八日的公告及本公司日期為二零一三年三月十八日的通函。

## 中期股息

董事不建議派發截至二零一三年一月三十一日止六個月的任何股息。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團於截至二零一三年一月三十一日止六個月錄得收益約75,100,000港元，而去年同期則為77,400,000港元。收益主要來自酒店業務的收入。

截至二零一三年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔的虧損淨額為153,300,000港元，而去年同期的虧損淨額則為98,900,000港元。期內虧損主要由於就有待開發物業確認的減值虧損135,500,000港元，而去年同期的虧損則主要由於撇銷中國佛山市財神酒店若干舊樓宇及設施的賬面值66,100,000港元。

### 流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕的狀況。於二零一三年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）20,100,000港元（二零一二年七月三十一日：26,700,000港元）。

於二零一三年一月三十一日，銀行借貸總額（列為「其他應付款」的公司信用卡應付款項除外）為115,200,000港元（二零一二年七月三十一日：123,100,000港元），其中30,000,000港元須於一年內償還及85,200,000港元須於兩至五年內償還。銀行借貸以人民幣計值及按浮息基準計算利息。

於二零一三年一月三十一日尚未行使的可換股票據面額20,000,000港元須於二零一三年十一月八日償還。

於二零一三年一月三十一日，本集團的總負債資本比率（以本集團總負債相對於股東資金的百分比顯示）為37.6%（二零一二年七月三十一日：30.3%）。

### 匯率風險

本集團數間主要附屬公司的資產和負債及交易主要以人民幣或港元掛鈎的貨幣計值，使本集團承受外匯風險，而該項風險並未進行對沖。本集團的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

截至二零一三年一月三十一日止六個月，本集團的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9,553平方米，用作住宅發展項目的空置地塊。本集團已於二零一二年年底提交一份經修訂的建築圖則，現正等候有關的開發項目獲准施工。按照經修訂的圖則，將興建六幢豪華住宅大屋，建築面積約為4,426平方米，附帶廣闊的室外空間及相關設施。

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的土地的5%有效權益。該幅土地可供在南灣湖沿岸發展豪華住宅樓宇，最大許可建築面積約為55,800平方米。本集團將密切留意項目進度。

### 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擁有位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房的佛山市財神酒店（「佛山市財神酒店」）的全部權益。截至二零一二年十二月三十一日止年度，該酒店維持約58%的穩定入住率及於二零一二年錄得營業額約140,600,000港元，而二零一一年則為145,700,000港元。

本集團亦持有澳門財神酒店的32.5%權益，該酒店由本集團的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96%的高入住率，並於二零一二年錄得約257,200,000港元的穩定營業額，而二零一一年度的營業額則為224,500,000港元。

### 展望

於期末後，本公司於二零一三年二月二十八日分別與高旺投資有限公司及金冠投資有限公司（統稱「買方」）以及彼等各自的實益擁有人（作為擔保方）（統稱「擔保方」）訂立兩份買賣協議，據此，本公司同意出售及買方同意購買財神酒店（香港）有限公司（「財神酒店（香港）」）全部已發行股本合共25%及本公司墊付予財神酒店（香港）的股東貸款的25%，總代價為150,000,000港元。



財神酒店(香港)為佛山市財神酒店的直接控股公司及擔保方為佛山市財神酒店及本集團若干其他附屬公司的董事。倘獲得股東批准，預期建議出售事項將於二零一三年四月完成。

本集團一直致力按計劃興建供銷售用途的新住宅大樓，以充分利用佛山市財神酒店約62,000平方米的未開發許可計及容積率的建築面積，從而盡量提高股東回報。

建議出售事項將為本集團提供額外的營運資金及財務資源，尤其是上述的佛山物業開發項目，並且能使擔保方的利益與本集團的利益趨於一致。擔保方一直經營佛山市財神酒店，擁有物業發展方面的寶貴經驗及龐大的業務網絡(尤其是在中國)。預期擔保方將與本集團緊密合作以實踐共同目標。

本集團對澳門和中國物業及接待行業的長遠前景感到樂觀。憑藉其穩健的財務狀況及業務營運，本集團會繼續發掘有利的商機，藉此為本集團帶來增長、資本增值及利潤。

### **或然負債**

於二零一三年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### **資產抵押**

於二零一三年一月三十一日，本集團名下331,674,000港元的酒店物業已予抵押，以擔保本集團獲授的銀行借貸人民幣92,200,000元(相當於約115,160,000港元)。本集團的銀行存款641,000港元已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元的抵押，本集團已動用其中6,000港元。

### **僱員**

本集團為其僱員提供與彼等的經驗、表現及工作性質相當並且具有競爭力的薪酬待遇。

### **其他資料**

#### **購股權**

根據二零一二年十二月七日通過的決議案，現有購股權計劃(「該計劃」)獲採納。

概無購股權於期初尚未行使或於期內授出。

## 董事及主要行政人員所持股份及相關股份權益及短倉

於二零一三年一月三十一日，各董事及主要行政人員以及彼等的聯繫人根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須設立的登記冊所示，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」）的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

本公司每股面值0.1港元的普通股

董事姓名	持股數目				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 子女的權益)	公司權益 (受控制公司的 權益)	總計	
蕭德雄（「蕭先生」）	-	24,491,000	861,075,000 (附註1)	885,566,000	35.9%
朱年耀（「朱先生」）	23,700,000	-	333,447,400 (附註2)	357,147,400	14.5%
劉志芹	7,500	-	-	7,500	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861,075,000股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作透過Supervalue Holdings Limited（「Supervalue」，該公司由朱先生全資擁有）擁有333,447,400股本公司股份的權益。

## (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 子女的權益)	公司權益 (受控制公司的 權益)		
蕭先生	天福集團有限公司	-	-	1,350 (附註1)	1,350	67.5%
朱先生	天福集團有限公司	-	-	250 (附註2)	250	12.5%

附註：

1. 蕭先生被視作擁有相聯法團的1,350股股份之權益，其中1,100股股份透過Global Master Management Limited（該公司由蕭先生擁有70%權益）擁有，而250股股份則透過Macro Rich Limited（該公司由Global Master Management Limited擁有60%權益）擁有。
2. 朱先生被視作透過Macro Rich Limited（該公司由朱先生擁有40%權益）擁有由相聯法團持有的250股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一三年一月三十一日，董事、主要行政人員或彼等的聯繫人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。

### 購買股份或債券的安排

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的股份或債券而獲益，亦無董事或彼等的配偶或十八歲以下子女擁有任何可認購本公司證券的權利，或已行使該等權利。

## 主要股東

於二零一三年一月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須由本公司存備的主要股東名冊所示，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本中的相關權益及短倉：

## 長倉

### 本公司每股面值0.1港元的普通股

股東名稱／姓名	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 子女的權益)	公司權益 (受控制公司的 權益)		
富健	861,075,000	-	-	861,075,000	34.9%
蕭先生	-	24,491,000	861,075,000 (附註1)	885,566,000	35.9%
Supervalve	333,447,400	-	-	333,447,400	13.5%
朱先生	23,700,000	-	333,447,400 (附註2)	357,147,400	14.5%

附註：

1. 蕭先生被視作透過富健(由蕭先生擁有70%權益)擁有861,075,000股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作透過Supervalve(由朱先生全資擁有)擁有333,447,400股本公司股份的權益。

除上文披露者外，於二零一三年一月三十一日，本公司並無獲知會於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二零一三年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

## 公司管治

本公司於截至二零一三年一月三十一日止六個月內一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則（「守則」）的所有適用條文，惟下列偏離除外：

根據守則A.4.1，非執行董事的委任應有特定任期，並須接受重選。

本公司獨立非執行董事的委任並無特定任期，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。本公司將確保所有董事均定期輪值告退。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十的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的行為守則。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二零一三年一月三十一日止六個月內已遵守標準守則所載的規定準則。

## 買賣或贖回本公司的上市證券

於截至二零一三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的任何上市證券。

承董事會命  
冠中地產有限公司  
主席  
蕭德雄

香港，二零一三年三月二十六日

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的執行董事，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。