



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

2013/2014  
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(「貴公司」)及其附屬公司的簡明綜合財務報表，包括於二零一四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

二零一四年三月二十六日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	3	71,780	75,146
直接經營成本		(47,806)	(46,553)
毛利		23,974	28,593
其他收益及虧損	4	2,836	3,092
其他收入		1,593	1,969
市場推廣開支		(1,125)	(1,343)
行政開支		(34,279)	(29,884)
其他酒店經營開支		(13,921)	(16,067)
就撇減有待開發物業確認的減值虧損	11	(50,700)	(135,500)
投資物業的公平值增加		-	1,600
應佔一間聯營公司溢利(虧損)		1,438	(2,823)
財務費用	5	(3,600)	(5,194)
除稅前虧損		(73,784)	(155,557)
所得稅抵免	6	692	827
期內虧損	7	(73,092)	(154,730)
<b>其他全面收益</b>			
其後可能重列為損益的項目：			
因換算海外業務產生的匯兌差額		6,758	9,705
期內全面開支總額		(66,334)	(145,025)
以下應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(68,235)	(153,267)
非控股權益		(4,857)	(1,463)
		(73,092)	(154,730)
以下應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		(63,182)	(143,562)
非控股權益		(3,152)	(1,463)
		(66,334)	(145,025)
每股虧損	8		
基本及攤薄—港仙		(2.76)	(6.21)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年一月三十一日

	附註	二零一四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一三年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	9	<b>393,344</b>	400,761
預付租賃款項		<b>2,849</b>	2,867
預付租賃款項的溢價		<b>43,518</b>	43,732
於一間聯營公司的權益		<b>210,129</b>	208,691
可供出售投資		<b>63,738</b>	63,738
可換股債券	10	-	7,907
可換股債券的衍生工具部分	10	-	6,959
		<b>713,578</b>	734,655
<b>流動資產</b>			
有待開發物業	11	<b>266,183</b>	284,416
存貨		<b>5,158</b>	3,785
貿易及其他應收款	12	<b>9,692</b>	9,080
應收一間聯營公司款項	20(b)	<b>4,768</b>	4,322
預付租賃款項		<b>108</b>	104
持作買賣投資		<b>67,891</b>	50,207
抵押銀行存款		<b>641</b>	641
銀行結餘及現金		<b>62,770</b>	115,493
		<b>417,211</b>	468,048
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	13	<b>27,986</b>	29,349
應付關連人士款項	20(b)	<b>178,402</b>	158,129
應繳稅項		<b>25,548</b>	25,548
銀行借貸—一年內到期		<b>96,494</b>	101,596
可換股票據—負債部分	14	-	19,628
		<b>328,430</b>	334,250
<b>淨流動資產</b>		<b>88,781</b>	133,798
<b>總資產減流動負債</b>		<b>802,359</b>	868,453

	附註	二零一四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一三年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>70,602</b>	70,362
<b>淨資產</b>		<b>731,757</b>	798,091
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	<b>246,783</b>	246,783
股份溢價及儲備		<b>514,795</b>	577,977
本公司擁有人應佔權益		<b>761,578</b>	824,760
非控股權益		<b>(29,821)</b>	(26,669)
<b>權益總額</b>		<b>731,757</b>	798,091

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔												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	可換股票據儲備	重估儲備	累計虧損	總計	非控股權益		
	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	千港元
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	
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	9,705	-	-	-	(153,267)	(143,562)	(1,463)	(145,025)	
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	44,716	268	3,452	9,200	(791,945)	782,629	197	782,826	
於二零一三年八月一日結餘														
(經審核)	246,783	1,075,873	157	23,542	170,583	38,423	268	3,452	9,200	(743,521)	824,760	(26,669)	798,091	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68,235)	(68,235)	(4,857)	(73,092)	
換算境外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	5,053	-	-	-	-	5,053	1,705	6,758	
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	5,053	-	-	-	(68,235)	(63,182)	(3,152)	(66,334)	
可換股票據到期時轉撥至累計虧損	-	-	-	-	-	-	-	(3,452)	-	3,452	-	-	-	
於二零一四年一月三十一日結餘														
(未經審核)	246,783	1,075,873	157	23,542	170,583	43,476	268	-	9,200	(808,304)	761,578	(29,821)	731,757	



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
經營業務(所耗)所得現金淨額	<b>(42,378)</b>	2,888
投資業務所耗現金淨額		
已收利息	<b>499</b>	375
出售物業、機器及設備的所得款項	<b>340</b>	736
購買物業、機器及設備	<b>(1,613)</b>	(8,750)
墊款予一間聯營公司	<b>(389)</b>	(367)
	<b>(1,163)</b>	(8,006)
融資活動所耗現金淨額		
獲關連人士墊款	<b>19,896</b>	3,747
新造銀行借貸	<b>8,954</b>	-
償還可換股票據	<b>(20,000)</b>	-
償還銀行借貸	<b>(15,403)</b>	(11,241)
已付利息	<b>(3,228)</b>	(4,296)
應付一間聯營公司貸款	-	10,000
	<b>(9,781)</b>	(1,790)
現金及現金等值項目的減少淨額	<b>(53,322)</b>	(6,908)
期初現金及現金等值項目	<b>115,493</b>	26,041
匯率變動的影響	<b>599</b>	335
期末現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金	<b>62,770</b>	19,468

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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，惟若干金融工具乃以公平值計量。

截至二零一四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二零一三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並與所編製的本集團簡明綜合財務報表相關的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改進（二零零九年至二零一一年週期）
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—金融資產與金融負債互相抵銷
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益的披露：過渡性指引
香港財務報告準則第11號及	
香港財務報告準則第12號（修訂本）	
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號	僱員福利
（二零一一年經修訂）	
香港會計準則第28號	於聯營公司及合資企業的投資
（二零一一年經修訂）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	露天礦場生產階段的剝採成本
— 詮釋第20號	

#### 有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂），連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號有關過渡性指引的修訂本。由於香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）僅處理個別財務報表，故對該等簡明綜合財務報表並不適用。

下文載列應用該等準則的影響。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則 (續)

#### 應用香港財務報表第10號的影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及個別財務報表」中處理綜合財務報表的部份及香港(常設詮釋委員會)一詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號變更控制權的定義,致使於投資者(a)對被投資方擁有權力;(b)對所參與被投資方的可變動回報承擔風險或擁有權利;及(c)有能力利用其權力以影響其回報,即對被投資方擁有控制權。該三項準則須同時滿足,投資者方對被投資方擁有控制權。控制權先前乃界定為有權規管實體的財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引,以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

董事認為,應用香港財務報告準則第10號對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立公平值計量和有關公平值計量的披露的單一框架,以及取代過往於各項香港財務報告準則內的規定。香港會計準則第34號的相應修訂要求於簡明綜合財務報表內作出若干披露。

香港財務報告準則第13號的涵蓋範圍廣泛,並且應用於其他香港財務報告準則要求以或允許以公平值計量及披露的金融工具項目及非金融工具項目,惟特殊情况除外。香港財務報告準則第13號載有「公平值」的新定義及將公平值界定為於現時市況下,於計量日期按主要(或最有利)市場內有秩序的交易所收取出售資產或償還轉讓負債的價格。香港財務報告準則第13號的公平值為平倉價,不論該價格是直接可予觀察或使用其他估值方法估算得出。此外,香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第13號的過渡性條文,本集團已按未來適用法應用新公平值計量及披露規定。公平值資料的披露內容載列於附註17。

## 2. 主要會計政策 (續)

香港會計準則第34號「中期財務報告」(修訂本)(作為香港財務報告準則年度改進(二零零九年至二零一一年週期)的一部分)

於本期間,本集團首次應用香港會計準則第34號「中期財務報告」的修訂本,作為「香港財務報告準則年度改進(二零零九年至二零一一年週期)」的一部分。香港會計準則第34號(修訂本)釐清,僅於就特定呈報分類而言的總資產和總負債金額乃定期提供給主要營運決策者(「主要營運決策者」)及與上一份年度財務報表內就該呈報分類所披露的金額存有重大變化的情況下,才須於簡明綜合財務報表內分開披露該呈報分類的總資產和總負債。

鑒於主要營運決策者並無檢討本集團呈報分類的資產和負債以評估業績表現及作出資源分配,本集團並未將總資產及總負債資料包含於分類資料內。

除上文所述者外,於本中期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則並未對該等簡明綜合財務報表的呈報金額及/或該等簡明財務報表所載的披露內容產生重大影響。

## 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：

截至二零一四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	71,780	64,290	-	136,070
分類收益	71,780	-	-	71,780
分類(虧損)溢利	(14,740)	4,012	(50,958)	(61,686)
未分配開支				(9,936)
應佔一間聯營公司溢利				1,438
財務費用				(3,600)
除稅前虧損				(73,784)

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)

分部(虧損)溢利指每個分部所賺取/所產生未分配若干投資收入、中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司溢利(虧損)及財務費用的(虧損)溢利。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：

截至二零一四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
就撇減有待開發物業確認的 減值虧損	-	-	(50,700)	-	(50,700)
折舊	(13,073)	-	-	(1,014)	(14,087)
可換股債券衍生工具部分的 公平值增加	-	117	-	-	117
利息收入	173	1,161	-	-	1,334
持作買賣投資的利息收入	-	951	-	-	951
出售物業、機器及設備的收益	-	-	-	250	250

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
就撇減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
出售物業、機器及設備的收益	1	-	-	85	86

#### 4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 一月三十一日 千港元
持作買賣投資的公平值增加	2,423	-
持作買賣投資的利息收入	951	-
持作買賣投資的股息收入	160	-
可換股債券衍生工具部分的公平值增加	117	3,092
衍生金融工具的已實現虧損	(815)	-
	<b>2,836</b>	<b>3,092</b>

#### 5. 財務費用

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 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	2,824	3,777
可換股票據	776	1,301
應付一間聯營公司貸款	-	116
	<b>3,600</b>	<b>5,194</b>

#### 6. 所得稅抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 一月三十一日 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	692	827

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	
	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 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	1,014	738
— 其他酒店經營開支	13,073	15,265
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)	848	802
銀行及其他利息收入	(173)	(52)
可換股債券利息收入	(1,161)	(975)
可供出售投資的投資收入(包括於其他收入)	-	(726)

## 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	
	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 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	(68,235)	(153,267)
	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. 物業、機器及設備變動

期內，本集團以現金代價1,613,000港元（截至二零一三年一月三十一日止六個月：8,750,000港元）購入物業、機器及設備。

## 10. 可換股債券／可換股債券的衍生工具部分

截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團認購由一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司發行，本金額為10,000,000港元的可換股債券。可換股債券按年利率6.5厘計息，每半年付息一次及於二零一四年十月十四日到期，贖回金額為本金額的100%。可換股債券可於發行日期至到期日期間隨時轉換。於首次確認應收款項部分及衍生工具部分時，公平值分別5,484,000港元及4,849,000港元乃根據漢華評值有限公司（與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師）所提供的估值而釐定。於首次確認後，應收款項部分使用實際利率法按攤銷成本列賬，而衍生工具部分則按公平值列賬。

於本中期期間，本集團行使換股權。因此，可換股債券獲悉數兌換為可換股債券發行人所發行的9,090,909股普通股。於報告期末，該等普通股分類為持作買賣投資及按公平值列賬。

本集團可換股債券確認如下：

	債項部分 千港元	衍生工具部分 千港元
於二零一三年八月一日	7,907	6,959
增生利息	1,161	-
已收利息	(326)	-
於損益確認的公平值收益	-	117
兌換	(8,742)	(7,076)
於二零一四年一月三十一日	-	-

## 11. 有待開發物業

本集團有待開發物業乃位於：

	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 七月三十一日 千港元
澳門	56,000	106,700
中國內地	210,183	177,716
	<b>266,183</b>	<b>284,416</b>

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。於本中期期間，已於損益就撤減有待開發物業確認減值虧損50,700,000港元（截至二零一三年一月三十一日止六個月：減值虧損135,500,000港元）。

## 11. 有待開發物業(續)

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土地工務運輸局(「土地工務運輸局」)的要求，修改原來的發展計劃。截至二零一三年七月三十一日止年度，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。於二零一三年七月三十一日，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，故已確認撇減有待開發物業的減值虧損120,500,000港元。於二零一三年十二月，中華人民共和國澳門特別行政區頒佈有關土地金成本釐定基準的經修訂政策。根據管理層的評估，澳門有待開發物業的估計土地金成本有所增加，令致澳門有待開發物業的可變現淨值減少。因此，截至二零一四年一月三十一日止六個月內已確認撇減澳門有待開發物業的減值虧損50,700,000港元。

澳門有待開發物業於二零一四年一月三十一日的可變現淨值乃使用租賃土地的估值減去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並調整發展規模、發展密度、位置、發展類型及時段而達致。

本集團並未於澳門持作開發用途的土地上展開建設活動。儘管未能確定澳門土地工務運輸局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。

於二零一三年十月，本集團取得中國內地有關部門對興建供銷售用途的新住宅大樓的多份批文，並已展開興建活動。截至二零一四年一月三十一日止六個月，中國內地有待開發物業的新增部分為30,110,000港元(截至二零一三年一月三十一日止六個月：330,000港元)。

## 12. 貿易及其他應收款

本集團給予其酒店業務及物業租賃的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(與收益確認日期相近)為基準)。

	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 七月三十一日 千港元
0至30日	1,290	3,448
31至60日	213	104
61至90日	43	42
91日或以上	39	112
	1,585	3,706

### 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）。

	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 七月三十一日 千港元
0至30日	5,525	3,475
31至60日	2,402	3,520
61至90日	850	1,548
91日或以上	484	1,967
	<b>9,261</b>	<b>10,510</b>

### 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。所有可換股票據已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%。

截至二零一四年一月三十一日止六個月，直至到期日前為止，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
於二零一三年八月一日的賬面值	19,628
利息支出	776
已付利息	(404)
於到期時償付	(20,000)
於二零一四年一月三十一日的賬面值	-

於二零一三年十一月八日可換股票據到期時，可換股票據儲備所示結餘已撥至累計虧損。損益內並無確認任何盈虧。

## 15. 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：		
於二零一二年八月一日、二零一三年一月三十一日、 二零一三年八月一日及二零一四年一月三十一日	20,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零一二年八月一日、二零一三年一月三十一日、 二零一三年八月一日及二零一四年一月三十一日	2,467,834,129	246,783

## 16. 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」）。二零零二年計劃原應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。

截至二零一三年一月三十一日止六個月，二零零二年計劃於屆滿為止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，概無購股權已於兩個期間內獲授出或尚未獲行使。

## 17. 金融工具的公平值計量

本集團根據經常性基準按公平值計量的金融工具的公平值

於報告期末，本集團若干金融工具按公平值計量。下表提供釐定該等金融工具公平值的方式（尤其是所使用的估值技術及輸入數據），以及將公平值計量歸類的公平值層次級別（第一至三級）的有關資料，乃根據公平值計量輸入數據的可觀察程度而釐定。

- 第一級的公平值計量乃源自於活躍市場取得相同資產或相同負債的報價（未經調整）而得出的計量；
- 第二級的公平值計量乃於資產或負債計入第一級所屬報價以外的可直接（即價格）或間接（即自價格衍生）觀察輸入數據而得出的計量；及
- 第三級的公平值計量乃於資產或負債計入非根據可觀察市場數據（無法觀察輸入數據）的估值方法而得出的計量。

金融資產	於二零一四年 一月三十一日		
	的公平值 千港元	公平值層次	估值技術及主要輸入數據
上市股本證券	36,613	第一級	活躍市場的買入報價
上市債務證券	31,278	第一級	活躍市場的買入報價
	67,891		

於本中期期間，第一、第二及第三級之間並無轉撥。

## 18. 資產抵押

於二零一四年一月三十一日，本集團名下329,163,000港元的酒店物業（二零一三年七月三十一日：330,698,000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（二零一三年七月三十一日：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（二零一三年七月三十一日：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中5,000港元（二零一三年七月三十一日：6,000港元）。

## 19. 承擔

	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 七月三十一日 千港元
有關以下各項的已訂約但並無 於簡明綜合財務報表作出撥備		
— 收購物業、機器及設備	97	215
— 有待開發物業	128,554	67,762
	128,651	67,977

## 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	
	二零一四年 一月三十一日 千港元	二零一三年 一月三十一日 千港元
短期利益	3,196	2,338
退休福利	8	8
	<b>3,204</b>	<b>2,346</b>

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。

### (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，而蕭德雄先生為本公司董事兼對本公司具重大影響力的主要股東。

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。關連人士包括本公司的多名非控股股東及若干附屬公司的一名董事。

### (c) 與一間聯營公司的其他交易的詳情載於附註5。

## 中期股息

董事不建議派發截至二零一四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

本集團於截至二零一四年一月三十一日止六個月錄得收益約71,800,000港元，而去年同期則為75,100,000港元。收益主要來自酒店業務的收入。

截至二零一四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68,200,000港元，而去年同期的虧損淨額則為153,300,000港元。期內虧損主要由於就有待開發物業確認的減值虧損50,700,000港元（截至二零一三年一月三十一日止六個月：135,500,000港元）。

### 流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕的狀況。於二零一四年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）63,400,000港元（二零一三年七月三十一日：116,100,000港元），及有價證券總值67,900,000港元（二零一三年七月三十一日：50,200,000港元）。

於二零一四年一月三十一日，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96,500,000港元（二零一三年七月三十一日：101,600,000港元）。銀行借貸主要以人民幣計值，須於一年內償還及按浮息基準計算利息。

於二零一四年一月三十一日，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52.4%（二零一三年七月三十一日：49.1%）。

### 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

截至二零一四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块。本集團已於二零一三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5,000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。

### 酒店業務

於二零一三年四月出售25%的部份權益後，本集團繼續透過其間接附屬公司佛山市財神酒店有限公司，持有佛山財神酒店的75%有效權益。該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，並提供超過400間客房。截至二零一三年十二月三十一日止年度，該酒店維持約61.8%的穩定入住率及於二零一三年錄得營業額約140,200,000港元，而二零一二年則為140,600,000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97%的高入住率，並於二零一三年錄得約261,300,000港元的穩定營業額，而二零一二年的營業額則為257,200,000港元。

### 展望

期內，本集團已就於佛山財神酒店旁側興建總建築面積約為86,000平方米的高層住宅大廈及附屬設施取得相關的批文。有關發展項目已經動工，並且會充分利用佛山財神酒店的未開發許可計及容積率的建築面積，藉以盡量提高股東回報。



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

於二零一四年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一四年一月三十一日，本集團名下329,163,000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68,200,000元（相當於約87,540,000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5,000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

於二零一四年一月三十一日，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			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)		
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	-	-	1,270 (附註1)	1,270	63.5%
朱先生	天福集團有限公司	-	-	170 (附註2)	170	8.5%

附註：

1. 蕭先生被視作擁有相聯法團的1,270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170股股份則透過Macro Rich Limited（該公司由Global Master Management Limited擁有41.2%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58.8%權益）擁有由相聯法團持有的170股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一四年一月三十一日，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

於二零一四年一月三十一日，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，於二零一四年一月三十一日，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二零一四年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

## 公司管治

本公司於截至二零一四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二零一四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

於截至二零一四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，二零一四年三月二十六日

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。