



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 2011/2012



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 | 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

(於二零一二年三月二十七日成立)

黃廣發 (主席)
李思權
梁錦輝
朱年耀

法律顧問

禮德齊百禮律師行

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4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」）及其附屬公司於二零一二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、簡明綜合權益變動表及簡明綜合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係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 — 「實體之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

二零一二年三月二十七日

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年一月三十一日止六個月

| | 附註 | 截至下列日期止六個月 | |
|-----------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| | | 二零一二年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零一一年 一月三十一日 千港元 (未經審核) |
| 收益 | 3 | 77,374 | 65,192 |
| 直接經營成本 | | (45,637) | (34,507) |
| 毛利 | | 31,737 | 30,685 |
| 其他收益及虧損 | 4 | (7,572) | 14,489 |
| 其他收入 | | 1,546 | 915 |
| 市場推廣開支 | | (829) | (638) |
| 行政開支 | | (27,771) | (31,944) |
| 其他酒店經營開支 | | (18,841) | (18,901) |
| 撤銷物業、廠房及設備 | 10 | (66,060) | - |
| 投資物業之公平值增加 | 9 | 320 | 3,900 |
| 應佔聯營公司(虧損)溢利 | | (7,575) | 1,077 |
| 財務費用 | 5 | (5,262) | (7,012) |
| 除稅前虧損 | | (100,307) | (7,429) |
| 所得稅抵免 | 6 | 1,287 | 1,402 |
| 期內虧損 | 7 | (99,020) | (6,027) |
| 其他全面收益 | | | |
| 換算產生之匯兌差額 | | 4,156 | 19,349 |
| 期內全面(開支)收入總額 | | (94,864) | 13,322 |
| 以下應佔期內虧損： | | | |
| 本公司擁有人 | | (98,856) | (5,881) |
| 非控股權益 | | (164) | (146) |
| | | (99,020) | (6,027) |
| 以下應佔全面(開支)收入總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (94,700) | 13,468 |
| 非控股權益 | | (164) | (146) |
| | | (94,864) | 13,322 |
| 每股虧損 | 8 | | |
| 基本及攤薄－港仙 | | (4.00) | (0.27) |

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年一月三十一日

| | 附註 | 二零一二年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零一一年 七月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 9 | 43,800 | 43,480 |
| 物業、廠房及設備 | 10 | 411,289 | 470,465 |
| 預付租賃款項 | | 13,125 | 13,165 |
| 預付租賃款項之溢價 | | 191,021 | 191,393 |
| 於聯營公司之權益 | 11 | 213,662 | 221,247 |
| 可供出售投資 | 12 | 59,850 | 59,850 |
| 可換股債券 | 13 | 5,969 | – |
| 可換股債券之衍生工具部分 | 13 | 4,122 | – |
| | | 942,838 | 999,600 |
| 流動資產 | | | |
| 應收聯營公司款項 | | 3,319 | 3,456 |
| 持作開發物業 | 14 | 227,200 | 227,200 |
| 存貨 | | 3,777 | 2,881 |
| 貿易及其他應收款 | 15 | 9,107 | 7,602 |
| 預付租賃款項 | | 445 | 432 |
| 持作買賣投資 | | 4,308 | 41,551 |
| 抵押銀行存款 | | 641 | 641 |
| 銀行結餘及現金 | | 48,401 | 49,790 |
| | | 297,198 | 333,553 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款 | 16 | 38,877 | 30,949 |
| 應付一名關連人士款項 | | – | 150 |
| 應繳稅項 | | 25,548 | 25,548 |
| 銀行借貸—一年內到期 | | 22,131 | 19,391 |
| | | 86,556 | 76,038 |
| 淨流動資產 | | 210,642 | 257,515 |
| 總資產減流動負債 | | 1,153,480 | 1,257,115 |

| | 附註 | 二零一二年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零一一年 七月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 銀行借貸—一年後到期 | | 113,358 | 122,647 |
| 可換股債券—負債部分 | 17 | 16,954 | 16,173 |
| 遞延稅項負債 | | 71,118 | 71,381 |
| | | 201,430 | 210,201 |
| | | 952,050 | 1,046,914 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 18 | 246,783 | 246,783 |
| 股份溢價及儲備 | | 703,450 | 798,150 |
| 本公司擁有人應佔股權 | | 950,233 | 1,044,933 |
| 非控股權益 | | 1,817 | 1,981 |
| | | 952,050 | 1,046,914 |

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年一月三十一日止六個月

| | 股本 | 股份溢價 | 資本儲備 | 購股權儲備 | 本公司擁有人應佔 | | | | 可換股票據儲備 | 重估儲備 | 累計虧損 | 總計 | 非控股權益 | 總計 |
|-----------------------|---------|-----------|------|--------|----------|--------|--------|----------|---------|-----------|-----------|-------|-----------|-----|
| | | | | | 股本削減儲備 | 貨幣換算儲備 | 股本贖回儲備 | 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 | 千港元 |
| 於二零一零年八月一日結餘 (經審核) | 214,839 | 994,163 | 157 | 23,542 | 170,583 | 7,041 | 268 | - | 9,200 | (501,105) | 918,688 | 2,288 | 920,976 | |
| 期內虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (5,881) | (5,881) | (146) | (6,027) | |
| 換算產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | 19,349 | - | - | - | - | 19,349 | - | 19,349 | |
| 期內全面收入 (開支) 總額 | - | - | - | - | - | 19,349 | - | - | - | (5,881) | 13,468 | (146) | 13,322 | |
| 確認可換股票據之權益部分 | - | - | - | - | - | - | - | 30,612 | - | - | 30,612 | - | 30,612 | |
| 確認可換股票據之權益部分產生之遞延稅項 | - | - | - | - | - | - | - | (5,608) | - | - | (5,608) | - | (5,608) | |
| 轉換可換股票據為普通股 | 16,667 | 42,301 | - | - | - | - | - | (13,605) | - | - | 45,363 | - | 45,363 | |
| 解除轉換可換股票據時已確認之遞延稅項負債 | - | - | - | - | - | - | - | 2,415 | - | - | 2,415 | - | 2,415 | |
| 於二零一一年一月三十一日結餘 (未經審核) | 231,506 | 1,036,464 | 157 | 23,542 | 170,583 | 26,390 | 268 | 13,814 | 9,200 | (506,986) | 1,004,938 | 2,142 | 1,007,080 | |
| 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) | |
| 換算產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | 4,156 | - | - | - | - | 4,156 | - | 4,156 | |
| 期內全面收入 (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 | |

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年一月三十一日止六個月

| | 截至下列日期止六個月 | |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零一一年 一月三十一日 千港元 (未經審核) |
| 經營業務 | | |
| 經營業務所得現金淨額 | 36,886 | 33,882 |
| 投資活動 | | |
| 於一間聯營公司之投資成本減少 | - | 12,068 |
| 向一間聯營公司收取股息 | 10 | 296 |
| 購買物業、廠房及設備 | (16,522) | (27,804) |
| 支付收購一間附屬公司之代價 | - | (80,277) |
| 墊款予一間聯營公司 | 187 | (295) |
| 認購可換股債券 | (10,000) | - |
| 其他投資現金流量 | 27 | 836 |
| 投資業務所耗現金淨額 | (26,298) | (95,176) |
| 融資活動 | | |
| 發行可換股票據所得款項(經扣除發行費用) (償還一名關連人士墊款)獲一名關連人士墊款 | - (150) | 131,625 5,333 |
| 已付利息 | (3,533) | (5,422) |
| 償還銀行貸款 | (8,606) | (4,030) |
| 融資活動(所耗)所得現金淨額 | (12,289) | 127,506 |
| 現金及現金等值項目之(減少)增加淨額 | (1,701) | 66,212 |
| 期初現金及現金等值項目 | 49,790 | 32,956 |
| 匯率變動之影響 | 312 | 4,008 |
| 期末現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金 | 48,401 | 103,176 |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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

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。

截至二零一二年一月三十一日止六個月之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二零一一年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所遵照者一致。

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之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

| | |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本） 香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂） | 於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關連人士之披露 |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本） | 披露—金融資產之轉讓 最低資本規定之預付款項 |

應用該等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簡明綜合財務報表並無重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

本集團未有提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| 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 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本) | 香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ¹ |
| 香港財務報告準則第11號 | 共同安排 ¹ |
| 香港財務報告準則第12號 | 於其他實體權益的披露 ¹ |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 ¹ |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 其他全面收益項目之呈列 ⁴ |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 遞延稅項—收回相關資產 ³ |
| 香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂) | 僱員福利 ¹ |
| 香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂) | 獨立財務報表 ¹ |
| 香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂) | 於聯營公司及合營企業之投資 ¹ |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 金融資產與金融負債互相抵銷 ⁵ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號 | 露天礦場生產階段之剝採成本 ¹ |

- 1 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一四年一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「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產之分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月修訂)加入金融負債及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號規定所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產隨後將按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的而持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資，於隨後之會計期間結束時一般按攤銷成本計量。所有其他的債務投資及權益投資於其後會計期間結束時以公平值計量。

2. 主要會計政策 (續)

就金融負債而言，最重要變動乃涉及對指定按公平值計入損益之金融負債。特別是，根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益之金融負債而言，源自該負債之信貸風險變動之金融負債公平值變動數額乃於其他全面收益確認，除非於其他全面收益呈列該負債之信貸風險變動之影響將產生或擴大損益之會計錯配。源自金融負債信貸風險之公平值變動不會隨後於損益內重新分類。於先前情況，根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動之全部數額乃於損益內呈列。

本公司董事預期，基於本集團於二零一二年一月三十一日之金融資產與金融負債，本集團綜合財務報表自二零一五年八月一日起開始的年度期間採納的香港財務報告準則第9號將會影響本集團可供出售投資的分類和計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

3. 分類資料

本集團根據主要營運決策者為分配資源和評估表現所獲呈報資料而釐定之經營分類如下：

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

有關該等分部之資料於下文呈報。

3. 分類資料(續)

下列為本集團於回顧期內按經營分部劃分之收益及業績之分析：

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、廠房及設備 | | | | (66,060) |
| 應佔聯營公司虧損 | | | | (7,575) |
| 財務費用 | | | | (5,262) |
| 除稅前虧損 | | | | (100,307) |

截至二零一一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 | 64,908 | 88,733 | 284 | 153,925 |
| 分類收益 | 64,908 | - | 284 | 65,192 |
| 分類(虧損)溢利 | (6,138) | 14,655 | 3,432 | 11,949 |
| 未分配收入 | | | | 563 |
| 未分配開支 | | | | (14,006) |
| 應佔聯營公司溢利 | | | | 1,077 |
| 財務費用 | | | | (7,012) |
| 除稅前虧損 | | | | (7,429) |

3. 分類資料 (續)

分部(虧損)溢利指每個分部所產生/賺取未分配中央行政成本、董事薪金、應佔聯營公司業績、若干投資收入及財務費用之(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之基準。

4. 其他收益及虧損

| | 截至下列日期止六個月 | |
|------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 | 二零一一年 一月三十一日 千港元 |
| 持作買賣投資之公平值(減少)增加 | (7,421) | 14,122 |
| 衍生金融工具之公平值(減少)增加 | (394) | 68 |
| 持作買賣投資之股息收入 | 243 | 299 |
| | (7,572) | 14,489 |

5. 財務費用

| | 截至下列日期止六個月 | |
|--------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 | 二零一一年 一月三十一日 千港元 |
| 須計息項目： | | |
| 須於五年內全數償還借貸： | | |
| 銀行借款 | 4,080 | 3,890 |
| 收購附屬公司應付代價 | - | 444 |
| 可換股票據利息 | 1,182 | 1,730 |
| 其他利息 | - | 948 |
| | 5,262 | 7,012 |

6. 所得稅抵免

| | 截至下列日期止六個月 | |
|---------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 | 二零一一年 一月三十一日 千港元 |
| 稅項抵免包括： | | |
| 遞延稅項 | 1,287 | 1,402 |

由於本公司及其附屬公司於有關期間並無產生任何應課稅溢利或有任何結轉自以往年度之稅項虧損以抵銷有關期間所產生之任何應課稅溢利，故並無就中國附屬公司於兩個期間之香港利得稅及中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 | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 | 二零一一年 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： | | |
| 其他酒店經營開支 | 15,472 | 15,654 |
| 行政開支 | 790 | 985 |
| 解除預付租賃款項及預付租賃款項之溢價 （包括於其他酒店經營開支） | 3,369 | 3,247 |
| 銀行及其他利息收入 | (28) | (274) |
| 可供出售投資之投資收入 | (780) | (562) |
| 可換股債券增生利息 | (485) | - |

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔之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 | |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 | 二零一一年 一月三十一日 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 | (98,856) | (5,881) |
| | 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 | 2,467,834,129 | 2,186,886,065 |

由於行使可換股票據將導致每股虧損減少，故並無呈列兩個期間之每股攤薄虧損。

9. 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。

本集團投資物業於二零一二年一月三十一日之公平值乃以美國評值有限公司（與本集團概無關連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。

於截至二零一二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320,000港元（截至二零一一年一月三十一日止六個月：公平值增加3,900,000港元）。

10. 物業、廠房及設備

期內，本集團以現金代價16,522,000港元購入物業、廠房及設備（截至二零一一年一月三十一日止六個月：27,804,000港元）。

期內，佛山財神酒店的一座休閒大樓已於全新的休閒大樓竣工後按計劃拆卸作未來發展。期內撇銷物業、廠房及設備66,060,000港元，為已拆卸的休閒大樓的賬面值。

11. 於聯營公司之權益

| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 | 二零一一年 七月三十一日 千港元 |
|------------------|------------------------|------------------------|
| 於聯營公司之非上市投資之成本 | 229,455 | 229,455 |
| 應佔收購後業績（經扣除已收股息） | (15,793) | (8,208) |
| | 213,662 | 221,247 |

12. 可供出售投資

| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 | 二零一一年 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 |

可供出售投資乃美國及澳門註冊成立及涉及經營物業投資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。

13. 可換股債券／可換股債券之衍生工具部分

截至二零一二年一月三十一日止期間，本集團認購由一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司發行，本金額為10,000,000港元之可換股債券。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，贖回金額為本金額之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，公平值分別為5,484,000港元及4,849,000港元乃根據漢華評值有限公司（與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師）所提供之估值而釐定。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。

13. 可換股債券／可換股債券之衍生工具部分（續）

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 |
|-----------------|-------------|---------------|
| 於發行日期 | 5,484 | 4,849 |
| 增生利息 | 485 | - |
| 撥入簡明全部收益表之公平值虧損 | - | (727) |
| 於二零一二年一月三十一日 | 5,969 | 4,122 |

應用於可換股債券估值之方法及假設如下：

(i) 應收款項部分之估值

於首次確認時，應收款項部分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風險及到期期限而釐定。應收款項部分之實際利率為32.83%。

(ii) 衍生工具部分之估值

衍生工具部分於首次確認及於結算日使用二項式期權定價模型計量。於發行日期及二零一二年一月三十一日，該模型之輸入數據如下：

| | (發行日期) | |
|-------|----------------|-----------------|
| | 二零一一年 十月十四日 | 二零一二年 一月三十一日 |
| 證券價格 | 1.11港元 | 1.05港元 |
| 換股價 | 1.10港元 | 1.10港元 |
| 波幅 | 29.19% | 22.82% |
| 股息率 | 2.03% | 1.19% |
| 購股權期限 | 3年 | 2.7年 |
| 無風險利率 | 0.828% | 0.542% |

14. 持作開發物業

持作開發物業指位於澳門之租賃土地，乃持作開發及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，概無確認有待開發物業之減值虧損。

15. 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30日。下列為貿易應收款之賬齡分析（以發票日期為基準）。

| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 | 二零一一年 七月三十一日 千港元 |
|--------|------------------------|------------------------|
| 0至30日 | 2,267 | 2,273 |
| 31至60日 | 538 | 245 |
| 61至90日 | 85 | 102 |
| 90日以上 | 129 | 133 |
| | 3,019 | 2,753 |

16. 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）。

| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 | 二零一一年 七月三十一日 千港元 |
|--------|------------------------|------------------------|
| 0至30日 | 4,648 | 3,865 |
| 31至60日 | 4,184 | 1,856 |
| 61至90日 | 1,107 | 1,795 |
| 90日以上 | 1,132 | 929 |
| | 11,071 | 8,445 |

17. 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港元於二零一三年到期之無抵押4厘可換股票據。

可換股票據按每年4厘計算利息及將於二零一三年十一月八日到期。可換股票據持有人有權由發行日期至緊接到期日前第五個營業日前之營業日止期間隨時按換股價每股0.36港元將其可換股票據轉讓為本公司普通股。

除非先前已根據可換股票據之條款及條件贖回、轉換或償還，本公司將於到期日按本金額連同應計及未付利息贖回全部可換股票據。本公司可於到期日前隨時按本金額提早贖回尚未行使之可換股票據之任何部分。

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之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」項下之權益內呈列。可換股票據負債部分於初步確認日期之實際利率為11.58%。

截至二零一二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。

可換股票據之負債部分變動如下：

| | 千港元 |
|-----------------------|--------|
| 於二零一一年八月一日可換股票據之賬面值 | 16,173 |
| 利息支出 | 1,182 |
| 已付利息 | (401) |
| 於二零一二年一月三十一日可換股票據之賬面值 | 16,954 |

18. 股本

| 普通股 | 普通股數目 | 金額 千港元 |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------|
| 法定： | | |
| 於二零一零年七月三十一日、二零一一年七月三十一日及 二零一二年一月三十一日，每股面值0.1港元 | 20,000,000,000 | 2,000,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一零年七月三十一日，每股面值0.1港元 | 2,148,389,689 | 214,839 |
| 轉換可換股票據(附註) | 319,444,440 | 31,944 |
| 於二零一一年七月三十一日及二零一二年一月三十一日， 每股面值0.1港元 | 2,467,834,129 | 246,783 |

附註：截至二零一一年七月三十一日止年度，本金額為115,000,000港元之可換股票據按換股價每股0.36港元獲轉換為本公司每股面值0.1港元之股份。因此，已發行合共319,444,440股每股面值0.1港元之普通股。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。

概無購股權於期初及期末尚未行使及於截至二零一二年一月三十一日止六個月內授出。

20. 資產抵押

於二零一二年一月三十一日，本集團名下331,797,000港元之酒店物業（二零一一年七月三十一日：331,140,000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（二零一一年七月三十一日：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（二零一一年七月三十一日：600,000港元）之抵押，本集團已動用其中6,000港元（二零一一年七月三十一日：22,000港元）。

21. 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：

| | 截至下列日期止六個月 | |
|------|------------------------|------------------------|
| | 二零一二年 一月三十一日 千港元 | 二零一一年 一月三十一日 千港元 |
| 短期利益 | 1,750 | 1,750 |
| 退休福利 | 6 | 6 |
| | 1,756 | 1,756 |

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。

中期股息

董事不建議派發截至二零一二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

本集團於截至二零一二年一月三十一日止六個月錄得總收入約130,700,000港元，而去年同期則為153,900,000港元。總收入主要來自酒店業務之收入及銷售證券之總收入。

截至二零一二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98,900,000港元，而去年同期之虧損淨額則為5,900,000港元。該虧損主要由於撇銷中國佛山財神酒店若干舊樓宇及設施之賬面值66,100,000港元。舊樓宇已於全新的休閒大樓竣工後按計劃拆卸作未來發展。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕之狀況。於二零一二年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）49,000,000港元（二零一一年七月三十一日：50,400,000港元）及有價證券總值4,300,000港元（二零一一年七月三十一日：41,600,000港元）。

於二零一二年一月三十一日，銀行借款總額（列為「其他應付款」之公司信用卡應付款項除外）為135,500,000港元（二零一一年七月三十一日：142,000,000港元），其中22,100,000港元須於一年內償還及113,400,000港元須於兩至五年內償還。銀行借款以人民幣計值及按浮息基準計算利息。

於二零一二年一月三十一日尚未行使之可換股票據面額20,000,000港元須於二零一三年償還。

於二零一二年一月三十一日，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30.3%（二零一一年七月三十一日：27.4%）。

匯率風險

本集團數間主要附屬公司之資產及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

截至二零一二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。根據於二零一一年年底提交政府的經修訂建築圖則，該地塊可用於興建46幢總住宅樓面面積約為15,590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51層高豪華住宅樓宇（連四層地庫），最大許可建築面積約為55,800平方米。本集團將密切注視項目進度。

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408間客房之佛山財神酒店之全部權益。截至二零一一年十二月三十一日止年度，該酒店維持約63%之穩定入住率及於二零一一年錄得營業額約145,700,000港元，而二零一零年則為117,900,000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97%之高入住率，並於二零一一年錄得約224,500,000港元之穩定營業額，而二零一零年之營業額則為181,200,000港元。

展望

佛山財神酒店全新的休閒大樓已於期內竣工，大樓設有游泳池、健身室、桑拿浴室、卡拉OK室及其他會所設施。該等新設施預期可提升酒店之經營效能、競爭力及收益。

於佛山財神酒店休閒大樓竣工後，佛山財神酒店仍擁有可用作商住用途之未開發許可建築面積超過64,000平方米。管理層將於適當時候推出可行性發展計劃，以充分發揮該等發展潛力。

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。憑藉其穩健的財務狀況及業務營運，本集團將繼續採取審慎方式物色和發掘有利的商機藉以提升股東回報。

或然負債

於二零一二年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一二年一月三十一日，本集團名下331,797,000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110,200,000元（相當於約135,489,000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6,000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。

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

於二零一二年一月三十一日，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

本公司每股面值0.1港元之普通股

| 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 | | 總計 | |
| | | (配偶或十八歲 以下子女之 權益) | 公司權益 (受控制公司之 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：

- 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股本公司股份之權益。
- 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股本公司股份之權益。

(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 |
|------|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------|-----------------------|
| | | 家族權益 | | | | |
| | | 個人權益 (作為實益 擁有人持有) | (配偶或十八歲 以下子女之 權益) | 公司權益 (受控制公司之 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之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之250股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一二年一月三十一日，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十八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

於二零一二年一月三十一日，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，下列股東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0.1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 |
|------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------|--------------|
| | 家族權益 | | | | |
| | 個人權益 (作為實益 擁有人持有) | (配偶或十八歲 以下子女之 權益) | 公司權益 (受控制公司之 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股本公司股份之權益。
2. 朱先生被視作透過Supervalve(由朱先生全資擁有)擁有333,447,400股本公司股份之權益。

除上文披露者外，於二零一二年一月三十一日，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二零一二年一月三十一日止六個月之未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零一二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二零一二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

於截至二零一二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，二零一二年三月二十七日

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。