



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



2014/2015
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	6
簡明綜合現金流量表	7
簡明綜合財務報表附註	8
中期股息	17
管理層討論及分析	17
其他資料	19

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

香港上海匯豐銀行有限公司

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
中央廣場匯漢大廈
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16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，包括於二零一五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

二零一五年三月二十五日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	3	64,238	71,780
直接經營成本		(37,124)	(47,806)
毛利		27,114	23,974
其他收益及虧損	4	9,512	2,836
其他收入		1,022	1,593
市場推廣開支		(944)	(1,125)
行政開支		(29,870)	(34,279)
其他酒店經營開支		(13,451)	(13,921)
就撇減待發展或發展中物業確認的減值虧損	10	-	(50,700)
應佔一間聯營公司溢利		4,205	1,438
財務費用	5	(68)	(3,600)
除稅前虧損		(2,480)	(73,784)
所得稅抵免	6	240	692
期內虧損	7	(2,240)	(73,092)
其他全面收益(開支)			
其後不會重列為損益的項目：			
應佔一間聯營公司的物業重估儲備		51,510	-
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		(5,982)	6,758
年內其他全面收益		45,528	6,758
期內全面收益(開支)總額		43,288	(66,334)
以下應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(775)	(68,235)
非控股權益		(1,465)	(4,857)
		(2,240)	(73,092)
以下應佔期內全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		46,269	(63,182)
非控股權益		(2,981)	(3,152)
		43,288	(66,334)
每股虧損	8		
基本及攤薄－港仙		(0.03)	(2.76)

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年一月三十一日

	附註	二零一五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	9	354,602	372,301
預付租賃款項		2,646	2,735
預付租賃款項的溢價		40,473	41,773
於一間聯營公司的權益		268,028	212,313
可供出售投資		63,738	63,738
		729,487	692,860
流動資產			
待發展或發展中物業	10	309,493	288,358
存貨		3,064	3,105
貿易及其他應收款	11	16,945	8,404
應收一間聯營公司款項	18(b)	6,748	5,597
預付租賃款項		104	103
持作買賣投資		47,111	61,978
抵押銀行存款		642	642
銀行結餘及現金		32,797	42,641
		416,904	410,828
流動負債			
貿易及其他應付款	12	23,787	26,852
應付關連人士款項	18(b)	270,253	265,796
銀行及其他借貸		11,147	12,010
		305,187	304,658
淨流動資產		111,717	106,170
總資產減流動負債		841,204	799,030
非流動負債			
遞延稅項負債		67,330	68,444
淨資產		773,874	730,586
資本及儲備			
股本	13	1,322,924	1,322,924
儲備		(510,576)	(556,845)
本公司擁有人應佔權益		812,348	766,079
非控股權益		(38,474)	(35,493)
權益總額		773,874	730,586

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔											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	資本撥回儲備	可換取 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
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	(743,621)	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)	(68,334)
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
於二零一四年八月一日結餘 (經審核)	1,322,924	-	157	23,542	170,583	35,263	-	-	9,200	(795,590)	766,079	(35,493)	730,586
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(775)	(775)	(1,465)	(2,240)
應佔一間聯營公司的物業重估儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	51,510	-	51,510	-	51,510
換算境外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(4,466)	-	-	-	-	(4,466)	(1,516)	(5,982)
期內全面 (開支) 收益總額	-	-	-	-	-	(4,466)	-	-	51,510	(775)	46,269	(2,981)	43,288
於二零一五年一月三十一日結餘 (未經審核)	1,322,924	-	157	23,542	170,583	30,797	-	-	60,710	(796,365)	812,348	(38,474)	772,874

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
經營業務所耗現金淨額	(13,321)	(42,378)
投資業務所耗現金淨額		
出售物業、機器及設備的所得款項	50	340
已收利息	15	499
墊款予一間聯營公司	(1,222)	(389)
購買物業、機器及設備	(192)	(1,613)
	(1,349)	(1,163)
融資活動所得(所耗)現金淨額		
獲關連人士墊款	6,195	19,896
償還銀行借貸	(863)	(15,403)
已付利息	(68)	(3,228)
新造銀行借貸	-	8,954
償還可換股票據	-	(20,000)
	5,264	(9,781)
現金及現金等值項目的減少淨額	(9,406)	(53,322)
期初現金及現金等值項目	42,641	115,493
匯率變動的影響	(438)	599
期末現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金	32,797	62,770

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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。

截至二零一五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二零一四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香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本及一項新詮釋：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改進（二零一零年至二零一二年週期）
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改進（二零一一年至二零一三年週期）
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款
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
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用香港財務報告準則的修訂本及新詮釋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報告及經營分部如下：

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	—	銷售待售物業及待發展或發展中物業

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報告及經營分部劃分的收益及業績的分析：

截至二零一五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	64,238	30,987	-	95,225
分類收益	64,238	-	-	64,238
分類(虧損)溢利	(5,883)	9,485	(19)	3,583
未分配開支				(10,200)
應佔一間聯營公司溢利				4,205
財務費用				(68)
除稅前虧損				(2,480)

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)

分部(虧損)溢利指每個分部所產生/所賺取未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司溢利及財務費用的(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：

截至二零一五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	(12,632)	-	-	(582)	(13,214)
利息收入	15	-	-	-	15
持作買賣投資的利息收入	-	1,051	-	-	1,051
出售物業、機器及設備的虧損	(24)	-	-	-	(24)

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
就撇減待發展或發展中物業 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

4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 一月三十一日 千港元
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
持作買賣投資的公平值增加	8,461	2,423
持作買賣投資的利息收入	1,051	951
衍生金融工具的已實現虧損	-	(815)
	9,512	2,836

5. 財務費用

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 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	68	2,824
可換股票據	-	776
	68	3,600

6. 所得稅抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 一月三十一日 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	240	692

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	
	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 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	582	1,014
— 其他酒店經營開支	12,632	13,073
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)	819	848
銀行及其他利息收入	(15)	(173)
可換股債券利息收入	-	(1,161)

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	
	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 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	(775)	(68,235)
	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

截至二零一五年一月三十一日止六個月，由於本集團並無任何潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

由於行使本公司已發行的可換股票據將導致截至二零一四年一月三十一日止六個月的每股虧損減少，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192,000港元（截至二零一四年一月三十一日止六個月：1,613,000港元）購入物業、機器及設備。

10. 待發展或發展中物業

本集團的待發展或發展中物業乃位於：

	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
澳門	60,000	60,000
中國內地	249,493	228,358
	309,493	288,358

成本包括中期租賃項下的土地使用權成本、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及物業開發成本。概無有關開發的財務費用已撥充資本。待發展或發展中物業乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。截至二零一四年一月三十一日止六個月，已於損益就撇減待發展或發展中物業而確認減值虧損50,700,000港元（截至二零一五年一月三十一日止六個月：無）。

就澳門的待發展物業（「澳門物業」）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。於二零一四年七月三十一日，已確認撇減澳門物業的累計減值虧損241,233,000港元。根據管理層截至二零一五年一月三十一日的評估，概無辨識到有減值指標可能損害澳門物業的可變現淨值。因此，於本中期間概無就澳門物業確認進一步減值。

澳門物業於二零一五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。

本集團並未展開澳門物業的興建工作。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。截至二零一五年一月三十一日止六個月，中國內地發展中物業的新增部分為24,050,000港元（截至二零一四年一月三十一日止六個月：30,110,000港元）。

11. 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）。

	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
0至30日	3,664	2,873
31至60日	100	73
61至90日	78	26
91日或以上	41	107
	3,883	3,079

12. 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）。

	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
0至30日	3,855	3,162
31至60日	1,084	1,667
61至90日	90	923
91日或以上	4	898
	5,033	6,650

13. 股本

	普通股數目	金額 千港元
法定：		
於二零一三年八月一日及二零一四年一月三十一日 —每股面值0.1港元的普通股	20,000,000,000	2,000,000
於二零一四年八月一日及二零一五年一月三十一日 (附註)	不適用	不適用
已發行及繳足：		
於二零一三年八月一日及二零一四年一月三十一日 —每股面值0.1港元的普通股	2,467,834,129	246,783
廢除面值後自股份溢價及資本贖回儲備轉撥	-	1,076,141
於二零一四年七月三十一日、二零一四年八月一日 及二零一五年一月三十一日 —無面值的普通股	2,467,834,129	1,322,924

附註：本公司的股份面值已註銷，自新香港公司條例（第622章）於二零一四年三月三日實施起，面值、股份溢價及資本贖回儲備的相關概念已予廢除。

14. 以股份為基礎付款交易

本公司於二零一二年十二月七日採納一項購股權計劃。

於兩個期間內，概無購股權已根據該計劃獲授出或尚未獲行使。

15. 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	於以下日期的公平值		公平值層次	估值技術及主要輸入數據
	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元		
上市股本證券	20,573	33,999	第一級	活躍市場的買入報價
上市債務證券	26,538	27,979	第一級	活躍市場的買入報價
	47,111	61,978		

於兩個期間內，第一、第二及第三級之間並無轉撥。

16. 資產抵押

於二零一五年一月三十一日，本集團的銀行存款642,000港元（二零一四年七月三十一日：642,000港元）已按予銀行，作為本集團獲授短期信貸融資600,000港元（二零一四年七月三十一日：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中10,000港元（二零一四年七月三十一日：5,000港元）。

17. 承擔

	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 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 — 有待開發物業	223,769	103,650

18. 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	
	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 一月三十一日 千港元
短期利益	3,636	3,196
退休福利	9	8
	3,645	3,204

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。

應付關連人士款項乃無抵押、不計利息及須按要求償還。該等款項包括應付下列各方的款項：

	二零一五年 一月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
本公司若干附屬公司的非控股股東	129,626	129,626
本公司若干附屬公司的一名董事	134,432	136,170
本公司若干附屬公司的一名董事 所控制的一間公司	6,195	—
	270,253	265,796

中期股息

董事不建議派發截至二零一五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

本集團於截至二零一五年一月三十一日止六個月錄得收益約64,200,000港元，而去年同期則為71,800,000港元。收益主要來自酒店業務的收入。

截至二零一五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800,000港元，而去年同期的虧損淨額則為68,200,000港元。截至二零一四年一月三十一日止六個月的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。

流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕的狀況。於二零一五年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（主要以港元計值）33,400,000港元（二零一四年七月三十一日：43,300,000港元），及有價證券總值47,100,000港元（二零一四年七月三十一日：62,000,000港元）。

於二零一五年一月三十一日，銀行及其他借貸總額（列為「其他應付款」的公司信用卡應付款項除外）為11,100,000港元（二零一四年七月三十一日：12,000,000港元）。銀行及其他借貸以港元及美元計值，須於一年內償還及按浮息基準計算利息。

於二零一五年一月三十一日，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45.9%（二零一四年七月三十一日：48.7%）。

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

截至二零一五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。按照於二零一三年年底提交的經修訂建築圖則，將興建六幢附帶廣闊室外空間的豪華住宅大屋，建築面積約為5,000平方米。本集團正等候建築圖則獲核准開始施工。

本集團亦透過一間接受投資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

本集團擁有佛山財神酒店的75%有效權益。該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該酒店維持約58.2%的穩定入住率及於二零一四年錄得營業額約124,700,000港元，而二零一三年則為140,200,000港元。

本集團亦透過本集團的聯營公司天福集團有限公司持有澳門財神酒店的32.5%權益。儘管澳門酒店業競爭激烈，該酒店仍然能維持約92.5%的高入住率，並於二零一四年錄得營業額約283,900,000港元，而二零一三年的營業額則為261,300,000港元。

展望

本集團已開始按照規劃，於佛山財神酒店旁側發展總建築面積約為86,000平方米的高層住宅大廈。有關發展項目預計將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。

本集團維持穩健的財務狀況，並且對澳門和中國物業及接待行業的業務前景抱有信心。本集團已經為迎接往後的種種挑戰作好了萬全的準備，並且將會繼續爭取能夠為本集團帶來增長、資本增值及利潤的有利業務機遇。

或然負債

於二零一五年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一五年一月三十一日，本集團的銀行存款642,000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10,000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

於二零一五年一月三十一日，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Supervalve Holdings Limited（「Supervalve」，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）持有，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）持有。
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，於二零一五年一月三十一日，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

於二零一五年一月三十一日，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%
Supervalue	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)持有861,075,000股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作透過Supervalue(由朱先生全資擁有)持有333,447,400股本公司股份的權益。

除上文披露者外，於二零一五年一月三十一日，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二零一五年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零一五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，惟下列偏離情況除外：

1. 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。

2. 根據守則E.1.2，董事會（「董事會」）主席應出席股東週年大會。

董事會主席因身有要務，故此未能出席本公司於二零一四年十二月十一日舉行的股東週年大會。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載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二零一五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

於截至二零一五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，二零一五年三月二十五日

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。