

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二一年一月三十一日止六個月 中期業績

冠中地產有限公司(「本公司」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年一月三十一日止六個月的未經審核綜合業績，連同截至二零二零年一月三十一日止六個月的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	4	42,638	83,171
銷售成本		(22,560)	(31,816)
直接經營成本		(1,400)	(21,855)
毛利		18,678	29,500
其他收益及虧損	5	2,980	(7,019)
其他收入		21,193	16,289
市場推廣開支		(2,170)	(5,672)
行政開支		(23,543)	(34,999)
其他酒店經營開支		(6,525)	(6,049)
應佔一間聯營公司虧損		(8,518)	(4,337)
財務費用		(67)	—
除稅前溢利(虧損)		2,028	(12,287)
所得稅開支	6	(4,050)	(8,402)
期內虧損	7	(2,022)	(20,689)

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
其他全面收益(開支)		
不會重列為損益的項目：		
因換算海外業務產生的匯兌差額	<u>27,381</u>	<u>(9,835)</u>
期內全面收益(開支)總額	<u>25,359</u>	<u>(30,524)</u>
以下應佔期內(虧損)溢利：		
本公司擁有人	(3,231)	(17,906)
非控股權益	<u>1,209</u>	<u>(2,783)</u>
	<u>(2,022)</u>	<u>(20,689)</u>
以下應佔期內全面收益(開支)總額		
本公司擁有人	17,305	(25,217)
非控股權益	<u>8,054</u>	<u>(5,307)</u>
	<u>25,359</u>	<u>(30,524)</u>
每股虧損		
基本—港仙	<u>(1.66)</u>	<u>(9.21)</u>

附註

8

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年一月三十一日

	附註	二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		240,612	227,928
使用權資產		36,566	36,097
於一間聯營公司的權益		191,593	200,111
透過其他全面收益按公平值計量之 金融資產		-	-
人壽保險保單的按金及預付款項		11,629	11,644
		<u>480,400</u>	<u>475,780</u>
流動資產			
待售物業		117,014	128,576
存貨		1,435	1,446
貿易及其他應收款	9	35,417	17,173
應收一間聯營公司款項		7,862	7,226
預付所得稅		18,546	15,797
透過損益按公平值計量之金融資產	10	226,445	217,283
抵押銀行存款		643	643
銀行結餘及現金		234,610	332,456
		<u>641,972</u>	<u>720,600</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	11	9,699	11,826
合約負債		25,034	21,161
租賃負債		2,875	2,727
應付關連人士款項		9,004	121,490
應付稅項		83,355	71,341
		<u>129,967</u>	<u>228,545</u>
流動資產淨值		<u>512,005</u>	<u>492,055</u>
總資產減流動負債		<u>992,405</u>	<u>967,835</u>

	二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	30,058	29,405
租賃負債	<u>1,530</u>	<u>2,972</u>
	<u>31,588</u>	<u>32,377</u>
淨資產	<u>960,817</u>	<u>935,458</u>
資本及儲備		
股本	1,518,519	1,518,519
儲備	<u>(517,381)</u>	<u>(534,686)</u>
本公司擁有人應佔權益	1,001,138	983,833
非控股權益	<u>(40,321)</u>	<u>(48,375)</u>
權益總額	<u>960,817</u>	<u>935,458</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

1. 編製基準

冠中地產有限公司（「本公司」）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附錄16內適用的披露規定編製。

作為比較資料而收錄簡明綜合財務報表所載的有關截至二零二零年七月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已經根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求呈交截至二零二零年七月三十一日止年度的綜合財務報表予公司註冊處。

本公司的核數師已就該等綜合財務報表出具報告。該核數師報告為無保留意見；並無包含核數師以強調方式在沒有對其報告作出保留意見下所關注之任何事項的提述；亦未載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)條或(3)條作出的陳述。

2. 本中期重大事項

新冠肺炎爆發及其後檢疫措施以及許多國家施行的旅遊限制對全球經濟及營商環境產生負面影響，並直接及間接影響本集團營運業務。因響應當地政府採取的預防政策及措施以防止新冠肺炎疫情蔓延，本集團已於二零二零年一月暫停中國內地酒店營運。該酒店於二零二零年八月初已部分恢復營運，但由於疫情影響，入住率及食品及飲料銷售維持在低水平並且酒店營運收益於本中期有所下降。

3. 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。

除因應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）產生的其他會計政策外，截至二零二一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二零二零年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所遵照者相同。

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈與本集團簡明綜合財務報表編製相關的於二零二零年八月一日或之後開始的年度期間強制生效的「香港財務報告準則中概念框架提述的修訂」及下列經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革
香港財務報告準則第16號（修訂本）	新冠肺炎－相關租賃優惠

除下文所述，本期間應用「香港財務報告準則中概念框架提述的修訂」及經修訂香港財務報告準則於本期間及先前期間不會對本集團財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所列披露造成重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）「重大的定義」的影響

該等修訂本提供重大的新定義，列明「倘對資料的遺漏、失實陳述或模糊可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者對基於該等財務報表作出的決定，而該等財務報表提供特定報告實體的財務資料，則有關資料屬重大」。該等修訂本亦澄清重大與否視乎資料的性質或幅度，在財務報表（作為整體）中以單獨或與其他資料結合考慮。

於本期間應用該等修訂本對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂本對呈列及披露的變動（如有）將於截至二零二一年七月三十一日止年度之綜合財務報表中反映。

4. 收益及分部資料

客戶合約收入分拆

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 一月三十一日 千港元	二零二零年 一月三十一日 千港元
商品或服務類型		
酒店業務收益		
– 客房租金	2,557	12,810
– 食品及飲料銷售	199	20,913
– 提供輔助服務	88	79
出售待售物業所得收益	39,794	49,369
	<u>42,638</u>	<u>83,171</u>
地區市場		
中國大陸	<u>42,638</u>	<u>83,171</u>
收益確認時間		
某個時間點	40,081	70,361
一段時間	2,557	12,810
	<u>42,638</u>	<u>83,171</u>

分部資料

本集團根據主要營運決策者（「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

有關該等分部的資料於下文呈報。

分部收益及業績

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：

截至二零二一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
所得款項總額	<u>2,844</u>	<u>116,025</u>	<u>39,794</u>	<u>158,663</u>
分部收益	<u>2,844</u>	<u>-</u>	<u>39,794</u>	<u>42,638</u>
分部(虧損)溢利	<u>(7,487)</u>	<u>14,259</u>	<u>16,372</u>	<u>23,144</u>
未分配收入				6,252
未分配開支				(18,783)
財務費用				(67)
應佔一間聯營公司虧損				<u>(8,518)</u>
除稅前溢利				<u>2,028</u>

截至二零二零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
所得款項總額	<u>33,802</u>	<u>70,650</u>	<u>49,369</u>	<u>153,821</u>
分部收益	<u>33,802</u>	<u>-</u>	<u>49,369</u>	<u>83,171</u>
分部(虧損)溢利	<u>(17,793)</u>	<u>2,965</u>	<u>15,199</u>	<u>371</u>
未分配收入				4,312
未分配開支				(12,633)
應佔一間聯營公司虧損				<u>(4,337)</u>
除稅前虧損				<u>(12,287)</u>

分部溢利(虧損)指每個分部所賺取(所產生)尚未分配若干其他收入、中央行政成本、董事薪金、財務費用、應佔一間聯營公司的虧損。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。

其他分部資料

計算分部(虧損)溢利時已包括下列其他分部資料:

截至二零二一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	未分配 千港元	分部總計 千港元
物業、機器及設備折舊	(5,754)	-	-	(182)	(5,936)
使用權資產折舊	(771)	-	-	(1,376)	(2,147)
按公平值計入損益的 金融資產利息收入 (「按公平值計入損益」)	-	11,473	-	-	11,473
銀行及其他利息收入	93	-	-	6,252	6,345
出售物業、機器及設備的 (虧損)收益	(123)	-	-	5	(118)

截至二零二零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	分部總計 千港元
物業、機器及設備折舊	(5,336)	-	-	(122)	(5,458)
使用權資產折舊	(713)	-	-	-	(713)
按公平值計入損益的 金融資產利息收入	-	10,100	-	-	10,100
銀行及其他利息收入	804	-	-	1,443	2,247
出售物業、機器及設備的 (虧損)收益	(6)	-	-	25	19

5. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 一月三十一日 千港元	二零二零年 一月三十一日 千港元
按公平值計入損益的金融資產公平值增加(減少)	<u>2,980</u>	<u>(7,019)</u>

6. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 一月三十一日 千港元	二零二零年 一月三十一日 千港元
所得稅開支包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	-	(5,111)
中國土地增值稅	<u>(5,912)</u>	<u>(5,653)</u>
	(5,912)	(10,764)
遞延稅項	<u>1,862</u>	<u>2,362</u>
	<u>(4,050)</u>	<u>(8,402)</u>

由於本公司及其附屬公司於該期間並無產生任何應課稅溢利，亦無以前年度稅項虧損以抵消兩個期間溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅（「企業所得稅」）法律及企業所得稅實施監管，附屬公司於中國的稅率為25%。

中國土地增值稅乃按相關中國稅務法律及法規所載之規定而估計及作出撥備，按可抵扣後的升值額以累進稅率30%至60%的範圍內計算。

由於中國附屬公司截至二零二一年一月三十一日止期間並無產生任何應課稅溢利，故並無就本期間計提中國企業所得稅撥備。

7. 期內虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 一月三十一日 千港元	二零二零年 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	5,754	5,336
—行政開支	182	122
使用權資產折舊	2,147	713
出售物業、器械及設備的虧損(收益)	118	(19)
計入其他收入		
—銀行及其他利息收入	(6,345)	(2,247)
—按公平值計入損益的金融資產利息收入	(11,473)	(10,100)
—按公平值計入其他全面收益的金融資產投資收益	—	(2,683)

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔的每股基本虧損乃依據以下數據計算:

	截至下列日期止六個月	
	二零二一年 一月三十一日 千港元	二零二零年 一月三十一日 千港元
計算每股基本虧損的本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(3,231)</u>	<u>(17,906)</u>
	股份數目	股份數目
計算每股基本虧損的普通股數目	<u>194,337,559</u>	<u>194,337,559</u>

由於兩個中期期間並無具潛在攤薄效應的普通股，故並無呈列兩個期間的每股攤薄虧損。

9. 貿易及其他應收款項

酒店收益通常以現金或信用卡的方式進行結算。本集團給予其酒店業務貿易客戶的賒賬期平均為三十日。以下為貿易應收款項以發票日期為基準呈列的分析。

	二零二一年 一月三十一日 千港元	二零二零年 七月三十一日 千港元
0至30日	140	3
31至60日	15	21
61至90日	1	4
91日或以上	281	329
	<u>437</u>	<u>357</u>

作為本集團信貸風險管理的一部分，由於該等客戶包括大量具共同風險特徵的小客戶，而該等風險乃反應客戶根據合約條款支付所有金額的能力，因此本集團使用債務人往期到期付款情況評估有關其酒店業務客戶的減值。

估計虧損率乃按應收賬款預期年期內的歷史觀察違約率進行估計，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料作出調整。歸類工作由管理層定期檢討，以確保更新與特定應收賬款相關的資料。

截至二零二一年一月三十一日止六個月期間，概無根據撥備矩陣確認貿易及其他應收款項減值撥備（截至二零二零年一月三十一日止六個月：無）。

計入其他應收款項為應收消費金融業務客戶的款項31,086,000港元（二零二零年七月三十一日：13,596,000港元）。

10. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二一年 一月三十一日 千港元	二零二零年 七月三十一日 千港元
於香港的上市股本證券	32,902	26,373
於香港的上市債務證券	47,346	57,298
海外上市債務證券	146,197	133,612
	<u>226,445</u>	<u>217,283</u>

上述投資的公平值乃根據於報告期末營業時間結束時的市場報價釐定。

11. 貿易及其他應付款

下列為根據發票日期呈列之貿易應付款項的分析。

	二零二一年 一月三十一日 千港元	二零二零年 七月三十一日 千港元
0至30日	81	21
31至60日	70	8
61至90日	20	5
91日或以上	56	465
	<u>227</u>	<u>499</u>

中期股息

董事並不建議就截至二零二一年一月三十一日止六個月派付任何股息。

管理層討論及分析

業績回顧

本集團於截至二零二一年一月三十一日止六個月錄得收益42,600,000港元，主要包括銷售物業收入39,800,000港元及酒店物業2,800,000港元，而去年同期為83,200,000港元，主要包括銷售物業收入49,400,000港元及酒店物業33,800,000港元。

截至二零二一年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額為3,200,000港元，而去年同期為17,900,000港元。

截至二零二一年一月三十一日止六個月虧損減少主要由於(i)因新冠肺炎疫情引致物業銷售減緩及酒店收益下滑；(ii)酒店營運採取的成本削減措施包括減少員工人數；及(iii)較截至二零二零年一月三十一日止六個月期間公平值的減少相比，本集團金融資產投資組合之公平值有所增加共同導致。截至二零二零年一月三十一日止六個月期間的虧損已包括佛山財神酒店相關的9,500,000港元冗餘撥備。

流動性及財務資源

本集團繼續保持流動性。於二零二一年一月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金235,300,000港元（二零二零年七月三十一日：333,100,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值226,400,000港元（二零二零年七月三十一日：217,300,000港元）。

於二零二一年一月三十一日，概無尚未償還的銀行及其他借貸（列為「其他應付款」的公司信用卡應付款項除外）（二零二零年七月三十一日：無）。

於二零二一年一月三十一日，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列示）為16.1%（二零二零年七月三十一日：26.5%）。

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

截至二零二一年一月三十一日止六個月，本集團的主要業務為物業開發、經營酒店、金融投資及相關業務。

物業投資及發展

中華人民共和國（「中國」）佛山財神酒店側的住宅項目銷售活動持續進行中，而截至二零二一年一月三十一日止六個月已確認物業銷售收入39,800,000港元（截至二零二零年一月三十一日止六個月：49,400,000港元）。期內銷售因外部經濟環境而出現下滑，於二零二一年一月三十一日，約19.6%可供出售樓面面積尚未售出，主要涉及約210個停車位。於二零二一年一月三十一日，錄得待交付單位的按金約24,800,000港元（二零二零年七月三十一日：20,900,000港元），而此高層住宅發展項目對本集團收入的貢獻短期仍將持續。

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。儘管從二零二零年一月下旬開始暫時停業後，酒店自二零二零年八月初開始逐步恢復營業，但在疫情影響下，入住率及餐飲銷售仍處於低位。截至二零二一年一月三十一日止六個月，該酒店入住率跌至約9.7%，及錄得營業額約2,800,000港元，而截至二零二零年一月三十一日止六個月的營業額則為約33,800,000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。由於疫情的影響，該酒店入住率跌至約50.5%，並於二零二零年錄得營業額約112,300,000港元，而二零一九年的營業額則為約230,900,000港元。

金融投資

本集團在一般及正常業務過程中繼續進行證券投資，作為主營業務之一。其策略為維持有價證券投資的多元組合，進行有效財務及風險管理。本集團將繼續運用其盈餘資金投資具吸引回報及滿意評級的上市證券，包括債務證券。管理層密切監視下的投資組合預期將產生穩定收入，且可於需要時迅速變現以支持本集團的營運及現金需求。

於二零二一年一月三十一日，本集團經損益按公平值計算的金融資產投資組合包括上市股本證券32,900,000港元（二零二零年七月三十一日：26,400,000港元）及上市債務證券193,500,000港元（二零二零年七月三十一日：190,900,000港元）。

期內，上市股本證券32,900,000港元（二零二零年七月三十一日：26,400,000港元），全部為交銀國際控股有限公司的股份（股份代號：3329），錄得公平值變動未變現收益6,500,000港元（截至二零二零年一月三十一日止六個月期間未變現虧損：5,200,000港元）。有關投資的進一步詳情載於本公司日期為二零一七年五月五日及二零一七年五月十八日的公告。

於二零二一年一月三十一日，本集團擁有11隻上市債務證券（二零二零年七月三十一日：19隻），佔投資組合的約85.5%（二零二零年七月三十一日：87.9%）。組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約3.5%（二零二零年七月三十一日：3.3%），五大債務證券的市值佔約10.8%（二零二零年七月三十一日：7.6%）。剩餘6隻（二零二零年七月三十一日：14隻）債務證券佔本集團總資產的6.4%（二零二零年七月三十一日：8.4%），各介乎0.4%至1.4%（二零二零年七月三十一日：0.1%至0.9%）。該等債務證券中約有91.7%（二零二零年七月三十一日：95.9%）與中國房地產公司有關。

期內，債務組合產生未變現公平值收益2,600,000港元（截至二零二零年一月三十一日止六個月：公平值虧損1,400,000港元）及利息收入11,500,000港元（截至二零二零年一月三十一日止六個月：10,100,000港元）。

展望

儘管中國及本地經濟仍受新冠肺炎疫情影響，但董事會認為本集團財務狀況在短期內將不會受到重大影響。

董事會將密切監視疫情的發展。面對經濟衰退及不確定性，董事將竭力制定策略及計劃以應對前所未有的挑戰，並有效利用其資源掌握可行商機，以維持本集團的可持續長期增長。

或然負債

於二零二一年一月三十一日，本集團就銀行向本集團所開發物業的買家提供的按揭貸款向銀行提供約9,800,000港元（二零二零年七月三十一日：50,300,000港元）的擔保。當建築物所有權證書已頒發並由買家抵押予銀行以獲得抵押貸款時，該等擔保將會解除。董事認為該等擔保於初步確認時的公平值並不重大。董事亦認為，倘買家拖延向銀行付款，相關物業的公平值能夠覆蓋本集團產生的未償還按揭貸款。

資產抵押

於二零二一年一月三十一日，本集團銀行存款643,000港元已抵押予銀行，作為本集團獲授信貸融資最多600,000港元的抵押，本集團已動用其中3,000港元（二零二零年七月三十一日：4,000港元）。

僱員

本集團向其僱員提供與彼等經驗、表現和工作性質相稱的具競爭力薪酬待遇，包括基本薪酬、花紅、購股權、醫療計劃、退休及其他福利。

審核委員會

審核委員會已審閱截至二零二一年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零二一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。

由於新型冠狀病毒肺炎疫情，董事會主席未能出席本公司於二零二零年十二月十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二零二一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

於截至二零二一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，二零二一年三月二十五日

於本公告刊發日期，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。