

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)

截至二零二一年七月三十一日止年度 業績公告

冠中地產有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零二一年七月三十一日止年度之經審核綜合業績及上一個財政年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年七月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	4	116,147	100,318
銷售成本		(60,810)	(42,872)
直接經營成本		(2,959)	(23,750)
毛利		52,378	33,696
其他收益及虧損	5	(26,384)	6,797
預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式下的減值虧損淨額		(12,016)	(1,341)
其他收入		43,517	28,110
市場推廣開支		(4,653)	(6,821)
行政開支		(40,306)	(56,634)
其他酒店經營開支		(13,045)	(12,310)
分佔一間聯營公司虧損		(16,360)	(21,224)
財務費用	6	(257)	(18)
除稅前虧損		(17,126)	(29,745)
所得稅開支	7	(12,328)	(2,459)
本年度虧損	8	(29,454)	(32,204)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他全面收益（開支）：		
<i>其後可能會重列為損益的項目：</i>		
於註銷一間附屬公司時解除匯兌儲備	-	(1,138)
因換算海外業務產生的匯兌差額	<u>27,644</u>	<u>(12,174)</u>
本年度其他全面收益（開支）	<u>27,644</u>	<u>(13,312)</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(1,810)</u></u>	<u><u>(45,516)</u></u>
以下各方應佔本年度（虧損）溢利：		
本公司擁有人	(34,068)	(29,497)
非控股權益	<u>4,614</u>	<u>(2,707)</u>
	<u><u>(29,454)</u></u>	<u><u>(32,204)</u></u>
以下各方應佔全面（開支）收益總額：		
本公司擁有人	(13,335)	(39,705)
非控股權益	<u>11,525</u>	<u>(5,811)</u>
	<u><u>(1,810)</u></u>	<u><u>(45,516)</u></u>
每股虧損	9	
基本—港仙	<u><u>(17.5)</u></u>	<u><u>(15.2)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年七月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		234,922	227,928
使用權資產		34,446	36,097
於一間聯營公司的權益		171,130	200,111
人壽保險保單之按金及預付款項		11,614	11,644
		452,112	475,780
流動資產			
持有待售物業		78,881	128,576
存貨		787	1,446
貿易及其他應收款項	10	26,758	3,577
應收消費金融服務客戶的款項		53,669	13,596
應收一間聯營公司款項		7,869	7,226
預付所得稅		19,789	15,797
經損益按公平值計算 (「經損益按公平值計算」)的金融資產		265,228	217,283
抵押銀行存款		644	643
銀行結餘及現金		221,755	332,456
		675,380	720,600
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	26,850	11,826
合約負債		33,225	21,161
租賃負債		2,671	2,727
應付關聯人士款項		9,009	121,490
應付稅項		94,477	71,341
		166,232	228,545
淨流動資產		509,148	492,055
總資產減流動負債		961,260	967,835

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	27,305	29,405
租賃負債	307	2,972
	<u>27,612</u>	<u>32,377</u>
淨資產	<u>933,648</u>	<u>935,458</u>
資本及儲備		
股本	1,518,519	1,518,519
儲備	(548,021)	(534,686)
本公司擁有人應佔權益	970,498	983,833
非控股權益	(36,850)	(48,375)
權益總額	<u>933,648</u>	<u>935,458</u>

1. 一般資料

冠中地產有限公司（「本公司」）為於香港註冊成立的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈17樓1701室。

本公司為一間投資控股公司。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。綜合損益表及綜合財務狀況表所載若干比較數字已重新分類以符合本年度的呈報。該等重新分類對本集團綜合財務狀況表內的比較數字、年度虧損或現金流量並無影響。

2. 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與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，本年度應用「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年度及先前年度不會對本集團財務狀況及表現及／或該等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

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）。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。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎—二零二一年六月三十日之後的相關租賃優惠 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備—擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進(二零一八年至二零二零年) ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

除下述的經修訂香港財務報告準則外，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可預見未來的綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策披露」

香港會計準則第1號修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂,以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例以幫助實體。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響,但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響(如有)將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」

該修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量—即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。於此情況下,一間實體應編製會計估計,旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計包括根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設用途。

此外,香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留,惟有進一步澄清。

應用該等修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言,倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出的決定,則有關資料被視為重大。此外,綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製,惟若干金融工具乃按各報告期末的公平值計量(如下述會計政策所闡述)。

歷史成本一般按交換商品和服務的代價的公平值計算。

公平值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格,無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時,本集團會考慮市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時會考慮的該資產或負債的特徵。在該等綜合財務報表中計量及/或披露的公平值均按此基準釐定,但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值(例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值)的計量除外。

非金融資產的公平值計量是經計及一名市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

就按公平值交易的金融工具及於後續期間用於計量公平值的不可觀察輸入數據的估值技術而言，估值技術應予校正，以致估值技術的結果於初始確認時相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是資產或負債的可直接或間接觀察輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

4. 分部資料

下列為本集團按營運分部劃分的收益及業績的分析，乃根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即本公司執行董事）就分配分部資源及評估分部表現所獲提供的資料作出。此亦為本集團進行安排及籌劃的基準。根據香港財務報告準則第8號「營運分部」，本集團的報告及營運分部如下：

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

下列為本集團按報告及營運分部劃分的收益及業績的分析：

截至二零二一年七月三十一日止年度

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	綜合 千港元
所得款項總額	<u>6,272</u>	<u>595,873</u>	<u>109,875</u>	<u>712,020</u>
分部收益	<u>6,272</u>	<u>-</u>	<u>109,875</u>	<u>116,147</u>
分部(虧損)溢利	<u>(10,353)</u>	<u>(5,863)</u>	<u>41,145</u>	<u>24,929</u>
未分配收入				16,307
未分配開支				(41,745)
財務費用				(257)
分佔一間聯營公司虧損				<u>(16,360)</u>
除稅前虧損				<u>(17,126)</u>

截至二零二零年七月三十一日止年度

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	綜合 千港元
所得款項總額	<u>33,721</u>	<u>217,325</u>	<u>66,597</u>	<u>317,643</u>
分部收益	<u>33,721</u>	<u>-</u>	<u>66,597</u>	<u>100,318</u>
分部(虧損)溢利	<u>(34,146)</u>	<u>13,709</u>	<u>20,629</u>	192
未分配收入				6,330
未分配開支				(27,143)
財務費用				(18)
註銷一間附屬公司之收益				1,138
分佔一間聯營公司虧損				(21,224)
轉讓其他應付款項之收益				<u>10,980</u>
除稅前虧損				<u>(29,745)</u>

分部(虧損)溢利指每個分部所(產生的虧損)賺取的溢利,但未分配若干其他收入、轉讓其他應付款項之收益、註銷一間附屬公司之收益、中央行政成本、董事薪金、分佔一間聯營公司虧損及財務費用。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。

5. 其他收益及虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經損益按公平值計算的金融資產股息收入	5,483	2,350
經損益按公平值計算的金融資產公平值減少	(31,867)	(7,671)
轉讓其他應付款項之收益 (附註)	-	10,980
註銷一間附屬公司之收益	-	1,138
	<u>(26,384)</u>	<u>6,797</u>

附註：註銷一間附屬公司後，應付一名獨立第三方款項轉予該附屬公司的非控股股東，該轉讓為截至二零二零年七月三十一日止年度內非現金交易。

6. 財務費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債利息	116	18
經紀賬戶透支利息	141	-
	<u>257</u>	<u>18</u>

7. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
稅項開支 (抵免) 包括：		
中國企業所得稅		
即期稅項	-	-
過往年度超額撥備	-	(1,681)
	-	(1,681)
中國土地增值稅		
即期稅項	16,969	7,646
	16,969	5,965
遞延稅項	(4,641)	(3,506)
	<u>12,328</u>	<u>2,459</u>

上述兩個年度的香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

由於本公司及附屬公司於有關年度並無於香港產生任何應課稅溢利，或有結轉自過往年度的稅項虧損用以抵銷該兩個年度所產生的應課稅溢利，故並無就該兩個年度的香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，該兩個年度內中國附屬公司的稅率均為25%。

中國土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及法規所規定的要求按30%至60%的累進增值稅率估計，並有若干可扣除額。

由於中國附屬公司於兩個年度並無產生任何應課稅溢利，故並無就該兩個年度內計提中國企業所得稅撥備。

8. 本年度虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損經扣除（計入）下列各項後達致：		
董事酬金	6,066	6,166
其他員工費用		
—薪金及其他福利	11,596	31,399
—退休福利計劃供款	656	1,752
僱員福利開支總額	18,318	39,317
核數師薪酬	2,160	2,160
確認為開支的存貨成本	230	10,005
確認為開支的已售物業成本	60,810	42,872
物業、機器及設備折舊，已計入：		
—其他酒店經營開支	11,502	10,891
—行政開支	332	352
使用權資產折舊	4,295	1,684
匯兌虧損淨額	239	75
出售物業、機器及設備的虧損	118	45
計入其他收入：		
銀行及其他利息收入	(598)	(1,745)
應收消費金融服務客戶款項的利息收入	(15,916)	(2,557)
經損益按公平值計算的金融資產利息收入	(21,123)	(19,483)
透過其他全面收益按公平值計量（「透過其他全面收益按公平值計量」）的金融資產投資收入	—	(2,683)
政府補助（附註）	(1,270)	—
租金收入	(3,536)	(1,439)

附註：於本年度，本集團就新型冠狀病毒肺炎疫情相關補貼確認政府補助1,270,000港元（二零二零年：零）。本集團亦已收到657,000港元（二零二零年：349,000港元）的政府補助作為僱員福利開支補償，其已抵銷相關開支。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃依據以下數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔的年度虧損	<u>(34,068)</u>	<u>(29,497)</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利的普通股數目	<u>194,357,559</u>	<u>194,337,559</u>

由於兩個年度均並無具潛在攤薄效應的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

10. 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賬齡分析：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	118	3
三十一日至六十日	2	21
六十一日至九十日	5	4
九十一日或以上	<u>363</u>	<u>329</u>
	488	357
預付款項及按金	1,503	1,617
其他應收款項(附註)	<u>24,767</u>	<u>1,603</u>
	<u>26,758</u>	<u>3,577</u>

附註：計入其他應收款項為與出售經損益按公平值計算的金融資產有關的應收款項8,884,000港元(二零二零年：無)及應收一間聯營公司的股息12,621,000港元(二零二零年：無)。

於二零一九年八月一日，客戶貿易應收款項為1,739,000港元。

向酒店業務的新貿易客戶授出信貸期前，本集團會透過調查潛在客戶的過往信貸記錄，評估彼等的信貸質素，然後界定該名客戶的信貸限額。於報告期末，因本集團相信有關金額可予收回，故概無貿易應收款項已逾期或已減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

11. 貿易及其他應付款項

購買商品的平均賒賬期為三十日至一百二十日。貿易應付款項以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	39	21
三十一日至六十日	33	8
六十一日至九十日	19	5
九十一日或以上	49	465
	<hr/>	<hr/>
	140	499
應計費用	2,838	2,979
其他應付款項 (附註)	23,872	8,348
	<hr/>	<hr/>
	26,850	11,826
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：二零二一年七月三十一日的結餘包括與收購經損益按公平值計算的金融資產有關的應付款項11,493,000港元(二零二零年：無)。

業績回顧

本集團於截至二零二一年七月三十一日止年度錄得所得款項總額約712,000,000港元（二零二零年：317,600,000港元），包括銷售物業所得款項總額109,900,000港元（二零二零年：66,600,000港元）、酒店業務6,300,000港元（二零二零年：33,700,000港元）及出售證券和其他業務分部合共595,800,000港元（二零二零年：217,300,000港元）。

截至二零二一年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的年度虧損為34,100,000港元（二零二零年：29,500,000港元）。

截至二零二一年七月三十一日止年度虧損增加乃主要為以下淨影響(i)銷售物業所得收益增加；(ii)因新冠肺炎疫情引致酒店收益下滑；(iii)酒店營運採取的成本削減措施包括減少員工人數；及(iv)本集團金融投資組合之公平值減少。

股息

董事並不建議就截至二零二一年七月三十一日止年度派付任何股息。

流動性及財務資源

本集團繼續保持流動性。於二零二一年七月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金222,400,000港元（二零二零年：333,100,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值265,200,000港元（二零二零年：217,300,000港元）。

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

於二零二一年七月三十一日，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20.0%（二零二零年：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

截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團的主要業務為物業開發、酒店業務、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，而截至二零二一年七月三十一日止年度已確認物業銷售收入109,900,000港元（二零二零年：66,600,000港元）。於二零二一年七月三十一日，錄得待交付單位的按金約32,900,000港元（二零二零年：20,900,000港元），而此高層住宅發展項目約13.2%的尚未售出的可供出售樓面面積預期短期內將會對本集團收入帶來更多貢獻。

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，但在疫情的影響下，入住率及餐飲銷售仍處於低位。截至二零二一年七月三十一日止年度，該酒店入住率跌至約11.1%，及錄得營業額約6,300,000港元，而截至二零二零年七月三十一日止年度的營業額則為約33,700,000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有價證券，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。

於二零二一年七月三十一日，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117,700,000港元（二零二零年：26,400,000港元）及有價債務證券147,500,000港元（二零二零年：190,900,000港元）。

上市股本證券117,700,000港元(二零二零年:26,400,000港元),佔投資組合的約44.4%(二零二零年:12.1%),包括6隻(二零二零年:1隻)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的股本證券。組合內最大單一股本證券的市值佔本集團總資產的約4.5%(二零二零年:2.2%),五大股本證券的市值佔約10.4%。該等股本證券的約64.7%(二零二零年:0%)為恒生指數成份股,而約24.2%(二零二零年:100%)為交銀國際控股有限公司(股份代號:3329)的股份。有關於交銀國際控股有限公司投資的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。

年內,股本組合產生公平值收益淨額3,000,000港元(二零二零年:公平值虧損7,000,000港元)及股息收入5,500,000港元(二零二零年:2,400,000港元)。

於二零二一年七月三十一日,本集團擁有14隻上市(二零二零年:19隻)及1隻未上市(二零二零年:零)債務證券,佔投資組合的約55.6%(二零二零年: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2.3%(二零二零年:3.3%),五大債務證券的市值佔約7.7%(二零二零年:7.6%)。剩餘10隻(二零二零年:14隻)債務證券佔本集團總資產的5.3%(二零二零年:8.4%),各介乎0.3%至0.9%(二零二零年:0.1%至0.9%)。全部該等債務證券(二零二零年:約95.9%)與中國房地產公司有關。

年內,債務組合產生公平值虧損淨額34,900,000港元(二零二零年:公平值虧損600,000港元)及利息收入21,100,000港元(二零二零年:19,500,000港元)。

或然負債

於二零二一年七月三十一日,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31,200,000港元(二零二零年:50,300,000港元)的擔保。當房屋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,倘買家拖欠銀行款項,相關物業的公平值能夠補足本集團產生的未償還按揭貸款。

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。

於二零二一年七月三十一日,本集團聘用約80名僱員,其中約40名僱員常駐於中國內地。截至二零二一年七月三十一日止年度,所產生的員工薪酬總額約為18,300,000港元(二零二零年:39,300,000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。

本集團於二零一八年以本集團持有的放債人牌照開展了放債服務。該服務包括通過自主研發具有人工智能的線上消費者貸款軟件在香港提供無抵押的消費者貸款。以持續擴張為願景，客戶群穩步增長，截至二零二一年七月三十一日，貸款組合淨額為53,700,000港元（二零二零年：13,600,000港元），擁有約3,500名用戶（二零二零年：約1,000名用戶）。貸款於年內錄得利息收入15,900,000港元（二零二零年：2,600,000港元）及應收款項於預期信貸虧損模式下的減值虧損12,000,000港元（二零二零年：1,300,000港元）。雖然消費金融服務尚未達到收支平衡，但管理層致力於發展該服務以作為本集團新的收入來源。

董事會將繼續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。

資產抵押

銀行存款644,000港元（二零二零年：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（二零二零年：600,000港元）的抵押。於二零二一年七月三十一日，本集團並無動用信貸融資（二零二零年：4,000港元）。

買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司上市證券。

企業管治常規

本公司專注於維持高水平的企業管治，一直致力於採取及提升有效的措施及常規，達致高透明度及問責性，照顧股東利益。

截至二零二一年七月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）的全部適用條文，惟下列偏離事項除外：

1. 根據守則A.4.1，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司獨立非執行董事的委任並無指定任期，但彼等須按本公司的組織章程細則第103(A)條規定，於股東週年大會上輪值退任。本公司將確保全體董事均會定期退任。

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年內已遵守標準守則所載的規定準則。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

有關載於初步公告之本集團截至二零二一年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字，已獲本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團於本年度之經審核綜合財務報表載列之數額作出比較，並認為兩者相符一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證工作，因此德勤•關黃陳方會計師行於初步公告中並不發表任何核證。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照守則以書面列明職權範圍。審核委員會由獨立非執行董事李思權先生（主席）、黃廣發先生及梁錦輝先生組成。

審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的申報程序及內部監控。

審核委員會於年內舉行兩次會議，履行的職責如下：

1. 審閱本公司年度及中期財務報告的文稿，並提供意見；
2. 檢討本集團的內部監控，並提供意見；及
3. 與外聘核數師會面，並參與續聘外聘核數師以及評估彼等的表現。

審核委員會已審閱截至二零二一年七月三十一日止年度的本集團經審核業績。

股東週年大會

本公司將於二零二一年十二月九日（星期四）舉行二零二一年度股東週年大會，而股東週年大會通告將於適當時候以上市規則所規定之方式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年十二月六日（星期一）至二零二一年十二月九日（星期四）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間將不會辦理任何股份的過戶登記。為確定有權出席二零二一年十二月九日（星期四）舉行的股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零二一年十二月三日（星期五）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號鋪。

承董事會命
冠中地產有限公司
行政總裁
朱年耀

香港，二零二一年十月二十六日

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執行董事，而李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生為獨立非執行董事。