



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  
2022/2023



## 目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合財務報表附註	7
中期股息	18
管理層討論及分析	18
其他資料	21

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

徐穎德 (主席)  
朱年耀 (行政總裁)

#### 非執行董事

林耀祖

#### 獨立非執行董事

楊志偉  
黃廣發  
陳樹仁

### 公司秘書

湛永揚

### 法定代表

朱年耀  
湛永揚

### 審核委員會

楊志偉 (主席)  
黃廣發  
陳樹仁

### 薪酬委員會

陳樹仁 (主席)  
黃廣發  
楊志偉  
朱年耀

### 提名委員會

黃廣發 (主席)  
楊志偉  
陳樹仁  
朱年耀

### 法律顧問

德杰律師事務所

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)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  
上環  
文咸東街40號  
Bonham Circus 十三樓

### 股份代號

193

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年一月三十一日止六個月

		截至下列日期止六個月	
		二零二三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
	附註		
收益			
客戶合約	3	2,771	48,813
按實際利率法計算之利息	3	14,082	13,977
銷售成本		(542)	(27,696)
直接經營成本		(1,346)	(1,358)
毛利		14,965	33,736
其他收入		5,924	6,763
其他收益及虧損	4	8,619	(39,730)
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之 減值虧損淨額		(6,440)	(9,278)
市場推廣開支		(3,023)	(2,398)
行政開支		(21,496)	(24,245)
其他酒店經營開支		(6,420)	(6,317)
應佔一間聯營公司虧損		(4,392)	(10,984)
財務費用		(24)	(73)
除稅前虧損		(12,287)	(52,526)
所得稅抵免(開支)	5	393	(3,907)
期內虧損	6	(11,894)	(56,433)
<b>其他全面(開支)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		(789)	5,767
期內全面開支總額		(12,683)	(50,666)
以下應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(9,820)	(57,436)
非控股權益		(2,074)	1,003
		(11,894)	(56,433)
以下應佔期內全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(10,411)	(53,111)
非控股權益		(2,272)	2,445
		(12,683)	(50,666)
每股虧損			
基本—港仙	7	(5.05)	(29.56)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年一月三十一日

	附註	二零二三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	8	208,688	214,949
使用權資產		28,460	29,349
於一間聯營公司的權益		141,474	145,866
人壽保險保單的按金及預付款項		11,573	11,586
消費金融服務客戶之應收款項	9	17,048	15,501
		<b>407,243</b>	417,251
<b>流動資產</b>			
待售物業		41,713	42,368
存貨		620	700
貿易及其他應收款項	10	24,969	21,297
消費金融服務客戶之應收款項	9	55,296	51,674
應收一間聯營公司款項	17(b)	8,009	8,031
預付所得稅		1,696	50,151
經損益按公平值計算(「經損益按公平值計算」) 之金融資產	11	94,384	52,631
抵押銀行存款	16	645	644
銀行結餘及現金		208,697	336,137
		<b>436,029</b>	563,633
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	8,395	11,866
合約負債		2,243	2,249
衍生金融工具		161	1,041
租賃負債		267	307
應付關連人士款項	17(b)	2,068	2,068
應付稅項		2,009	121,924
		<b>15,143</b>	139,455
<b>流動資產淨值</b>		<b>420,886</b>	424,178
<b>總資產減流動負債</b>		<b>828,129</b>	841,429
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		22,740	23,357
<b>淨資產</b>		<b>805,389</b>	818,072
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	1,518,519	1,518,519
儲備		(665,132)	(654,721)
本公司擁有人應佔權益		853,387	863,798
非控股權益		(47,998)	(45,726)
<b>權益總額</b>		<b>805,389</b>	818,072

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年一月三十一日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	資本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	資本削減儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	按公平值 計入其他全面 收益之儲備	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
							千港元 (附註)				
於二零二二年八月一日的結餘 (經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	8,507	51,510	(73,778)	(728,542)	970,498	(36,650)	933,648
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(57,436)	(57,436)	1,003	(56,433)
期內其他全面收益	-	-	-	-	4,325	-	-	-	4,325	1,442	5,767
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	4,325	-	-	(57,436)	(53,111)	2,445	(50,666)
於二零二二年一月三十一日的 結餘(未經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	12,832	51,510	(73,778)	(785,978)	917,387	(34,405)	882,982
於二零二二年八月一日的結餘 (經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	62	51,510	(73,778)	(826,797)	863,798	(45,726)	818,072
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(9,820)	(9,820)	(2,074)	(11,894)
期內其他全面開支	-	-	-	-	(591)	-	-	-	(591)	(198)	(789)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(591)	-	-	(9,820)	(10,411)	(2,272)	(12,683)
於二零二三年一月三十一日的 結餘(未經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	(529)	51,510	(73,778)	(836,617)	853,387	(47,999)	805,389

附註：「按公平值計入其他全面收益」指透過其他全面收益按公平值列賬。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二三年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零二三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>經營業務所得現金淨額</b>		
除稅前虧損	(12,287)	(52,526)
物業、機器及設備折舊	5,707	5,678
預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額	6,440	9,278
應佔一間聯營公司虧損	4,392	10,984
經損益按公平值計算之金融資產(增加)減少	(5,175)	41,329
衍生金融工具的公平值增加	(880)	-
待售物業減少	541	27,696
貿易及其他應收款項增加	(3,691)	(1,009)
消費金融服務客戶之應收款項增加	(11,608)	(23,486)
經損益按公平值計算之金融資產(增加)減少	(36,578)	146,612
貿易及其他應付款項減少	(3,450)	(16,898)
合約負債減少	-	(21,674)
已付所得稅	(71,430)	(1,987)
其他項目	(1,031)	2,192
	<b>(129,050)</b>	126,189
<b>投資業務所得現金淨額</b>		
已收利息	1,958	215
<b>融資活動所耗現金淨額</b>		
償還關連人士墊款	-	(7,062)
償還租賃負債	(40)	(1,442)
已付利息	(24)	(76)
	<b>(64)</b>	(8,580)
<b>現金及現金等值項目的(減少)增加淨額</b>	<b>(127,156)</b>	117,824
<b>期初現金及現金等值項目</b>	<b>336,137</b>	221,755
<b>匯率變動的影響</b>	<b>(284)</b>	2,366
<b>期末現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金</b>	<b>208,697</b>	341,945

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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第34號(「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二零二二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財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據香港公司條例第436條須進行披露的有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求呈交截至二零二二年七月三十一日止年度的財務報表予公司註冊處。

本公司的核數師已就該等財務報表出具報告。該核數師報告為有保留意見，並載有根據香港公司條例第407(2)條及第407(3)條作出的陳述。該核數師報告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；且並未載有根據香港公司條例第406(2)條作出的陳述。

### 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。

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)產生的其他會計政策外，截至二零二三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截至二零二二年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所呈列者相同。

#### 應用香港財務報告準則(修訂本)

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二零二二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(修訂本)：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述
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
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進(二零一八年至二零二一年)

於本期間應用香港財務報告準則(修訂本)不會對本集團於本期間及先前期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所列披露造成重大影響。



### 3. 收益及分部資料

#### 客戶合約收益分拆

	截至下列日期止六個月	
	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 一月三十一日 千港元
<b>商品或服務類型</b>		
酒店業務收益		
– 客房租金	1,632	2,681
– 食品及飲料銷售	18	71
– 提供輔助服務	10	89
出售待售物業所得收益	1,111	45,972
	<b>2,771</b>	<b>48,813</b>
<b>地區市場</b>		
中國內地	2,771	48,813
<b>收益確認時間</b>		
某個時間點	1,139	46,132
於一段時間內	1,632	2,681
	<b>2,771</b>	<b>48,813</b>

#### 按實際利率法計算之利息

	截至下列日期止六個月	
	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 一月三十一日 千港元
消費金融服務客戶之應收款項之利息收入	14,082	13,977

#### 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）為分配資源至分部及評估其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
消費金融	–	提供消費金融服務

### 3. 收益及分部資料 (續)

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	消費金融 千港元	總計 千港元
所得款項總額	1,660	42,322	1,111	14,082	59,175
分部收益	1,660	-	1,111	14,082	16,853
分部(虧損)溢利	(8,921)	10,612	234	51	1,976
未分配收入					180
未分配開支					(10,027)
財務費用					(24)
應佔一間聯營公司虧損					(4,392)
除稅前虧損					(12,287)

截至二零二二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	消費金融 千港元	總計 千港元
所得款項總額	2,841	372,247	45,972	13,977	435,037
分部收益	2,841	-	45,972	13,977	62,790
分部(虧損)溢利	(9,648)	(36,023)	17,573	(2,231)	(30,329)
未分配收入					1
未分配開支					(11,141)
財務費用					(73)
應佔一間聯營公司虧損					(10,984)
除稅前虧損					(52,526)

### 3. 收益及分部資料 (續)

#### 分部收益及業績 (續)

分部(虧損)溢利指每個分部(所產生虧損)所賺取溢利而尚未分配若干其他收入、中央行政成本、董事薪金、財務費用及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	消費金融 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	(5,677)	-	-	-	(30)	(5,707)
使用權資產折舊	(743)	-	-	-	(69)	(812)
銀行利息收入	104	1,590	-	260	179	2,133
經損益按公平值計算的金融資產 利息收入	-	480	-	-	-	480

#### 截至二零二二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	消費金融 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	(5,532)	-	-	-	(146)	(5,678)
使用權資產折舊	(785)	-	-	-	(1,376)	(2,161)
銀行利息收入	214	-	-	170	1	385
經損益按公平值計算的金融資產 利息收入	-	3,810	-	-	-	3,810
出售物業、機器及設備的虧損	(131)	-	-	-	-	(131)

#### 4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 一月三十一日 千港元
經損益按公平值計算的金融資產公平值增加(減少)	5,175	(41,329)
衍生金融工具公平值增加	880	-
經損益按公平值計算的金融資產股息收入	2,564	1,599
	<b>8,619</b>	<b>(39,730)</b>

#### 5. 所得稅抵免(開支)

	截至下列日期止六個月	
	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 一月三十一日 千港元
所得稅開支包括：		
即期稅項		
中國土地增值稅	(161)	(6,110)
遞延稅項	554	2,203
	<b>393</b>	<b>(3,907)</b>

由於本公司及其附屬公司於該等期間並無產生任何應課稅溢利，亦無以前年度結轉之稅項虧損以抵銷兩個期間應課稅溢利，故並無就兩個期間之香港利得稅作出撥備。

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於兩個期間，附屬公司於中國的稅率為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期間並無產生任何應課稅溢利，故並無就兩個期間計提中國企業所得稅撥備。

## 6. 期內虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 一月三十一日 千港元
期內虧損已扣除(計入):		
折舊計入下列各項:		
– 其他酒店經營開支	5,677	5,532
– 行政開支	30	146
使用權資產折舊	812	2,161
出售物業、機器及設備的虧損	–	131
計入其他收入:		
– 銀行利息收入	(2,133)	(385)
– 經損益按公平值計算的金融資產利息收入	(480)	(3,810)

## 7. 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	
	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 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	(9,820)	(57,436)
	股份數目	股份數目
計算每股基本虧損的普通股數目	194,337,559	194,337,559

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盈利。

## 8. 物業、機器及設備變動

截至二零二二年一月三十一日止期間，本集團將若干待售物業轉至物業、機器及設備，成本為536,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月：無）。

此外，截至二零二二年一月三十一日止期間，本集團出售賬面總值為131,000港元的若干物業、機器及設備而並無銷售所得款項，並導致出售虧損131,000港元。截至二零二三年一月三十一日止期間，概無出售物業、機器及設備。

## 9. 消費金融服務客戶之應收款項

消費金融服務客戶之應收款項指向大量客戶提供消費貸款之應收款項，向個別客戶之貸款介於2,000港元至120,000港元（二零二二年七月三十一日：2,000港元至120,000港元）。該等應收款項為無抵押，並按固定利率計息，固定利率介乎20%至48%（二零二二年七月三十一日：26%至48%），乃根據貸款期限、本金金額及個人客戶之信用歷史等因素釐定。該等款項將由客戶在貸款期限內透過分期付款支付。

於二零二三年一月三十一日，確認預期信貸虧損模式項下之減值虧損為13,290,000港元（二零二二年七月三十一日：12,634,000港元）。於報告期末，與逾期付款的消費金融服務客戶之淨結餘總值為1,035,000港元（二零二二年七月三十一日：1,153,000港元）。

本集團對消費金融服務客戶之應收款項按其各自之合約到期日（扣除撥備）分析如下：

	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
一個月內	4,268	4,164
六個月或以下但超過一個月	24,696	22,910
一年或以下但超過六個月	26,332	24,600
超過一年	17,048	15,501
	<b>72,344</b>	67,175
分析為：		
流動部分	55,296	51,674
非流動部分	17,048	15,501
	<b>72,344</b>	67,175

## 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除賬期平均為30日。以下為貿易應收款項以發票日期為基準呈列的分析。

	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
0至30日	39	221
31至60日	11	33
61至90日	-	2
91日或以上	334	337
	<b>384</b>	<b>593</b>

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團利用應收賬款過往逾期狀況對其客戶進行減值評估，原因是該等客戶乃由具有共同風險特徵的客戶組成，有關特徵反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。

估計虧損率乃根據應收賬款預期年期內的過往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。

於兩個期間，概無根據撥備矩陣確認貿易應收款項減值撥備。

## 11. 經損益按公平值計算之金融資產

	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
於香港的上市股本證券	32,041	52,631
海外上市股本證券	7,233	-
於香港的上市債務證券	28,688	-
海外上市債務證券	26,422	-
	<b>94,384</b>	<b>52,631</b>

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。

## 12. 貿易及其他應付款項

下列為根據發票日期呈列之貿易應付款項的分析。

	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
0至30日	23	24
31至60日	35	27
91日或以上	36	18
	<b>94</b>	<b>69</b>

## 13. 股本

	普通股數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
無面值普通股		
於二零二一年八月一日、二零二二年七月三十一日及 二零二三年一月三十一日	194,337,559	1,518,519

## 14. 以股份為基礎付款交易

本公司於二零二二年十二月七日採納一項購股權計劃，該計劃已於二零二二年十二月六日屆滿。

於兩個期間內及計劃屆滿前，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於活躍市場取得相同資產或相同負債的報價（未經調整）；
- 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。



## 15. 金融工具的公平值計量 (續)

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 (續)

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	重大不可觀測輸入數據及敏感度分析
	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元			
經損益按公平值計算的上市股本證券	39,274	52,631	第一級	活躍市場之買入報價	不適用
經損益按公平值計算的上市債務證券	55,110	-	第一級	活躍市場之買入報價	不適用
累計期權合約	-	(908)	第二級	布萊克-舒爾斯模型及蒙特卡羅模擬方法	不適用
累沽期權合約	(161)	(133)	第二級	布萊克-舒爾斯模型及蒙特卡羅模擬方法	不適用

於兩個期間內，於第一、第二及第三級之間並無轉移。

本公司董事認為於簡明綜合財務報表內按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債的賬面值與其各自公平值相若。

## 16. 資產抵押

於二零二三年一月三十一日，本集團的銀行存款645,000港元（二零二二年七月三十一日：644,000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（二零二二年七月三十一日：600,000港元）的抵押。於二零二三年一月三十一日及二零二二年七月三十一日，本集團並無動用任何信貸融資。

## 17. 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	
	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 一月三十一日 千港元
短期利益	1,411	2,812
退休福利	-	17
	1,411	2,829

主要管理人員的酬金乃由本公司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。

## 17. 關連人士的披露 (續)

### (b) 關連人士交易

期內，本集團已與一名關連人士訂立以下交易：

關連人士	交易性質	截至下列日期止六個月	
		二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 一月三十一日 千港元
關連公司(附註)	與短期租賃有關的開支	721	-

附註：該關連公司由本公司一名董事(亦為本公司股東)控制。

### (c) 其他關連人士交易及結餘

應收一間聯營公司款項乃無抵押、不計利息、非貿易性質及須按要求償還。

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

	二零二三年 一月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
本公司若干附屬公司的非控股股東	2,068	2,068

## 18. 融資擔保

於二零二三年一月三十一日，本集團以其客戶為受益人就銀行向本集團所開發物業的買家向該等客戶提供的按揭貸款向銀行提供16,000,000港元(二零二二年七月三十一日：16,043,000港元)的擔保。該等擔保由本集團向銀行提供，並於銀行自客戶收到各物業建築物所有權證書作為獲得按揭貸款的抵押擔保時，該等擔保將會解除。本公司董事認為該等擔保於初步確認時的公平值及於報告期末的預期信貸虧損並不重大。

## 中期股息

董事並不建議就截至二零二三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

本集團於截至二零二三年一月三十一日止六個月錄得收益16,900,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月：62,800,000港元），主要包括消費金融服務收入14,100,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月：14,000,000港元）；酒店業務收入1,700,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月：2,800,000港元）；及銷售物業收入1,100,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月：46,000,000港元）。

截至二零二三年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額為9,800,000港元，而去年同期為57,400,000港元。

截至二零二三年一月三十一日止六個月期間的虧損減少主要由於本集團金融投資組合之公平值收益6,100,000港元，而截至二零二二年一月三十一日止六個月期間的公平值虧損為41,300,000港元。

### 流動性及財務資源

本集團繼續保持流動性。於二零二二年一月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金209,300,000港元（二零二二年七月三十一日：336,800,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值94,400,000港元（二零二二年七月三十一日：52,600,000港元）。

於二零二三年一月三十一日，概無尚未償還的銀行及其他借貸（列為「其他應付款項」的公司信用卡應付款項除外）（二零二二年七月三十一日：無）。

於二零二三年一月三十一日，本集團的資產負債比率（以本集團總負債相對於股東資金的百分比列示）為4.4%（二零二二年七月三十一日：18.8%）。

### 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

截至二零二三年一月三十一日止六個月，本集團的主要業務為物業開發、消費金融、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，而截至二零二三年一月三十一日止六個月已確認物業銷售收益1,100,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月：46,000,000港元）。於二零二三年一月三十一日，錄得待交付單元的按金約2,000,000港元（二零二二年七月三十一日：2,000,000港元），而此高層住宅發展項目約7.2%的未售出可銷售樓面面積（主要涉及約170個停車位）預期將可於不久將來為本集團收益作出進一步貢獻。

### 消費金融

本集團以本集團持有的放債人牌照營運放債服務。該服務包括於期末日期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向約為3,400名用戶的客戶群提供無抵押消費金融（二零二二年七月三十一日：約3,400名用戶）。該服務的貸款組合淨額維持為72,300,000港元（二零二二年七月三十一日：67,200,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至120,000港元（二零二二年七月三十一日：2,000港元至120,000港元）。期內，該等貸款錄得利息收入14,100,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月期間：14,000,000港元），而應收款項於預期信貸虧損模式下的減值虧損為6,400,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月期間：9,300,000港元）。管理層致力於發展該服務作為本集團新的收益來源。

### 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。截至二零二三年一月三十一日止六個月內，該酒店入住率在新冠肺炎疫情影響下維持低水平為約5.8%，及錄得營業額約1,700,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月：2,800,000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。在疫情影響下，期內該酒店錄得入住率約46.2%及營業額約42,000,000港元，而截至二零二二年一月三十一日止六個月的營業額為約51,400,000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力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。

於二零二二年一月三十一日，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39,300,000港元（二零二二年七月三十一日：52,600,000港元）及有價債務證券55,100,000港元（二零二二年七月三十一日：無賬面值）。

上市股本證券為39,300,000港元（二零二二年七月三十一日：52,600,000港元），佔投資組合的約41.6%（二零二二年七月三十一日：100.0%），包括3隻股本證券（二零二二年七月三十一日：3隻股本證券），其中2隻股本證券（二零二二年七月三十一日：3隻股本證券）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，及1隻股本證券（二零二二年七月三十一日：無）於紐約證券交易所上市。組合內最大單一股本證券的市值佔本集團總資產的約3.6%（二零二二年七月三十一日：3.5%），而持有的三大（二零二二年七月三十一日：三大）股本證券的市值佔約4.7%（二零二二年七月三十一日：5.4%）。該等股本證券中，約81.6%（二零二二年七月三十一日：90.0%）為恒生指數成分股。

期內，股本組合產生公平值收益淨額5,100,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月：公平值收益9,900,000港元）及股息收入2,600,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月：1,600,000港元）。

於二零二三年一月三十一日，本集團擁有5隻上市（二零二二年七月三十一日：無）及1隻（二零二二年七月三十一日：1隻）非上市債務證券，佔投資組合的約58.4%（二零二二年七月三十一日：0.0%）。組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約1.8%（二零二二年七月三十一日：0.0%），而五大（二零二二年七月三十一日：一大）債務證券的市值佔本集團總資產的約6.5%（二零二二年七月三十一日：0.0%）。於期末日期，剩餘1隻債務證券佔本集團總資產的0.0%。該等債務證券全部與香港及中國內地房地產公司有關。

期內，債務組合產生公平值收益淨額100,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月期間：公平值虧損51,300,000港元）及利息收入500,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月期間：3,800,000港元）。

本集團亦就本集團持有的上市股本證券訂立若干衍生品合約。於二零二三年一月三十一日，本集團的衍生品負債為200,000港元（二零二二年七月三十一日：1,000,000港元），並於期內錄得900,000港元的公平值收益（截至二零二二年一月三十一日止六個月期間：零）。

## 展望

本集團於整個新冠肺炎疫情期間維持良好的財務狀況，並認為近期新冠肺炎管制的放鬆將為中國及當地經濟帶來積極影響。

董事會將於多種新冠肺炎預防措施放鬆後密切監視全球經濟的發展，並制定策略及計劃，以有效利用其資源。董事將竭力掌握可行商機，以維持本集團的可持續長期增長。

## 或然負債

於二零二三年一月三十一日，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16,000,000港元（二零二二年七月三十一日：16,000,000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

於二零二三年一月三十一日，本集團銀行存款645,000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。於二零二三年一月三十一日，本集團概無動用有關信貸融資（二零二二年七月三十一日：無）。

## 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。

## 其他資料

### 購股權

根據於二零一二年十二月七日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」）。該計劃於二零二二年十二月六日屆滿。

計劃屆滿前，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於股份及相關股份的權益及短倉

於二零二三年一月三十一日，各董事及主要行政人員以及彼等的聯繫人於本公司及其相聯法團的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須由本公司存置的登記冊所記錄，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」）的權益如下：

### 好倉

#### 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)		
徐穎德（「徐先生」）	-	-	55,000,000 (附註1)	55,000,000	28.3%
朱年耀（「朱先生」）	16,240,750	-	31,650,555 (附註2)	47,891,305	24.6%

附註：

1. 徐先生被視作擁有透過AE Majoris Global Investment Limited（「AE Majoris」，該公司由徐先生全資擁有）持有的55,000,000股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作擁有透過Supervalue Holdings Limited（「Supervalue」，該公司由朱先生全資擁有）持有的31,650,555股本公司股份的權益。

除上文所披露者外，於二零二三年一月三十一日，董事、主要行政人員或彼等的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的任何股份及相關股份中擁有任何權益或短倉。

## 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，致使本公司董事可透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益，亦無董事或任何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，或已行使任何有關權利。

## 主要股東

於二零二三年一月三十一日，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：

### 好倉

#### 本公司的普通股

股東姓名／名稱	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)		
AE Majoris	55,000,000	-	-	55,000,000	28.3%
徐先生	-	-	55,000,000 (附註1)	55,000,000	28.3%
Supervalve	31,650,555	-	-	31,650,555	16.3%
朱先生	16,240,750	-	31,650,555 (附註2)	47,891,305	24.6%

附註：

1. 徐先生被視作擁有透過AE Majoris (由徐先生全資擁有) 持有的55,000,000股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作擁有透過Supervalve (由朱先生全資擁有) 持有的31,650,555股本公司股份的權益。

除上文披露者外，於二零二三年一月三十一日，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二零二三年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

## 公司管治

本公司於截至二零二三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：

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。

本公司若干獨立非執行董事的委任並無特定任期，但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10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二零二三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

於截至二零二三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  
徐穎德

香港，二零二三年三月三十日

截至本報告日期，董事會成員包括執行董事徐穎德先生、朱年耀先生，非執行董事林耀祖先生，以及獨立非執行董事楊志偉先生、黃廣發先生及陳樹仁先生。