

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)

### 截至二零二二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」)截至二零二二年一月三十一日止六個月的未經審核綜合業績，連同截至二零二一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	
		二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	3	62,790	42,638
銷售成本		(27,696)	(22,560)
直接經營成本		(1,358)	(1,400)
毛利		33,736	18,678
其他收入		6,763	21,193
其他收益及虧損	4	(39,730)	2,980
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 模式下之減值虧損淨額		(9,278)	(5,142)
市場推廣開支		(2,398)	(2,170)
行政開支		(24,245)	(18,401)
其他酒店經營開支		(6,317)	(6,525)
分佔一間聯營公司虧損		(10,984)	(8,518)
財務費用		(73)	(67)
除稅前(虧損)溢利		(52,526)	2,028
所得稅開支	5	(3,907)	(4,050)

		截至下列日期止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		一月三十一日	一月三十一日
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	6	<u>(56,433)</u>	<u>(2,022)</u>
<b>其他全面收益(開支)</b>			
<i>其後可能重列為損益的項目：</i>			
因換算海外業務產生的匯兌差額		<u>5,767</u>	<u>27,381</u>
期內全面(開支)收益總額		<u><u>(50,666)</u></u>	<u><u>25,359</u></u>
以下應佔期內虧損：			
本公司擁有人		<u>(57,436)</u>	<u>(3,231)</u>
非控股權益		<u>1,003</u>	<u>1,209</u>
		<u><u>(56,433)</u></u>	<u><u>(2,022)</u></u>
以下應佔期內全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		<u>(53,111)</u>	<u>17,305</u>
非控股權益		<u>2,445</u>	<u>8,054</u>
		<u><u>(50,666)</u></u>	<u><u>25,359</u></u>
每股虧損			
基本—港仙	7	<u><u>(29.56)</u></u>	<u><u>(1.66)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年一月三十一日

	附註	二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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		233,593	234,922
使用權資產		32,833	34,446
於一間聯營公司的權益		160,146	171,130
人壽保險保單的按金及預付款項		11,600	11,614
消費金融服務客戶之應收款項		16,923	–
		<u>455,095</u>	<u>452,112</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		52,014	78,881
存貨		772	787
貿易及其他應收款項	8	26,543	25,482
消費金融服務客戶之應收款項		52,232	54,945
應收一間聯營公司款項		8,008	7,869
預付所得稅		22,120	19,789
經損益按公平值計算(「經損益按 公平值計算」)之金融資產	9	77,287	265,228
抵押銀行存款		644	644
銀行結餘及現金		341,945	221,755
		<u>581,565</u>	<u>675,380</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	10,153	26,850
合約負債		12,126	33,225
租賃負債		1,265	2,671
應付關連人士款項		2,068	9,009
應付稅項		102,224	94,477
		<u>127,836</u>	<u>166,232</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>453,729</u>	<u>509,148</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>908,824</u>	<u>961,260</u>

	二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	25,575	27,305
租賃負債	267	307
	<u>25,842</u>	<u>27,612</u>
<b>淨資產</b>	<u>882,982</u>	<u>933,648</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	1,518,519	1,518,519
儲備	<u>(601,132)</u>	<u>(548,021)</u>
本公司擁有人應佔權益	917,387	970,498
非控股權益	<u>(34,405)</u>	<u>(36,850)</u>
<b>權益總額</b>	<u>882,982</u>	<u>933,648</u>

附註

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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十六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二零二一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部的要求呈交截至二零二一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. 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，截至二零二二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二零二一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二零二一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9號、香港會計準則第39號、 利率基準改革－第二階段

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）

香港財務報告準則第16號（修訂本）

新冠肺炎－於二零二一年六月三十日後的  
的相關租賃優惠

此外，本集團已應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）於二零二一年六月頒佈的議程決定，該決定澄清實體在釐定存貨的可變現淨值時應計入作為「進行銷售的估計必要成本」之成本。

應用香港財務報告準則（修訂本）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。

### 3. 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	
	二零二二年 一月三十一日 千港元	二零二一年 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	2,681	2,557
– 食品及飲料銷售	71	199
– 提供輔助服務	89	88
出售待售物業所得收益	45,972	39,794
消費金融服務客戶之應收款項之利息收入	13,977	–
	<u>62,790</u>	<u>42,638</u>
<b>地區市場</b>		
中國大陸	48,813	42,638
香港	13,977	6,030
總計	<u>62,790</u>	<u>48,668</u>
<b>收益確認時間</b>		
某個時間點	60,109	40,081
一段時間	2,681	2,557
	<u>62,790</u>	<u>42,638</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
消費金融	–	提供消費金融服務

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	<u>2,841</u>	<u>372,247</u>	<u>45,972</u>	<u>13,977</u>	<u>435,037</u>
分部收益	<u>2,841</u>	<u>-</u>	<u>45,972</u>	<u>13,977</u>	<u>62,790</u>
分部(虧損)溢利	<u>(9,648)</u>	<u>(36,023)</u>	<u>17,573</u>	<u>(2,231)</u>	<u>(30,329)</u>
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					<u>(10,984)</u>
除稅前虧損					<u>(52,526)</u>

### 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	消費金融 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>6,030</u>	<u>164,693</u>
呈報的收益	2,844	-	39,794	-	42,638
消費金融服務客戶之應收款項之 利息收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,030</u>	<u>6,030</u>
分部收益	<u>2,844</u>	<u>-</u>	<u>39,794</u>	<u>6,030</u>	<u>48,668</u>
分部(虧損)溢利	<u>(7,487)</u>	<u>14,259</u>	<u>16,372</u>	<u>(3,225)</u>	19,919
未分配收入					56
未分配開支					(9,362)
財務費用					(67)
應佔一間聯營公司虧損					<u>(8,518)</u>
除稅前虧損					<u>2,028</u>

分部（虧損）溢利指每個分部所賺取溢利（所產生虧損）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。

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。在目前的經濟環境下，該業務的收入數年來持續增長，有可能成為本集團的重要收入來源。因此，本公司執行董事改變經營策略，在本中期期間更加注重發展消費金融業務，並將該收入視為本集團期內收入的一部分。

## 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
按公平值計入損益的金融資產						
利息收入	-	3,810	-	-	-	3,810
出售物業、機器及設備的虧損	(131)	-	-	-	-	(131)

### 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	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	(5,754)	-	-	-	(182)	(5,936)
使用權資產折舊	(771)	-	-	-	(1,376)	(2,147)
銀行利息收入	93	-	-	165	57	315
按公平值計入損益的金融資產						
利息收入	-	11,473	-	-	-	11,473
出售物業、機器及設備的虧損	(123)	-	-	-	5	(118)



#### 4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 一月三十一日 千港元	二零二一年 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(減少)增加	(41,329)	2,980
按公平值計入損益的金融資產股息收入	<u>1,599</u>	<u>-</u>
	<u>(39,730)</u>	<u>2,980</u>

#### 5. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零二二年 一月三十一日 千港元	二零二一年 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	(6,110)	(5,912)
遞延稅項	<u>2,203</u>	<u>1,862</u>
	<u>(3,907)</u>	<u>(4,050)</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	
二零二二年	二零二一年
一月三十一日	一月三十一日
千港元	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	5,532	5,754
—行政開支	146	182
使用權資產折舊	2,161	2,147
出售物業、機器及設備的虧損	131	118
計入其他收入：		
—銀行利息收入	(385)	(315)
—按公平值計入損益的金融資產利息收入	(3,810)	(11,473)

## 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	
二零二二年	二零二一年
一月三十一日	一月三十一日
千港元	千港元

計算每股基本虧損的本公司擁有人應佔期內虧損	(57,436)	(3,231)
	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虧損。

## 8. 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。

二零二二年	二零二一年
一月三十一日	七月三十一日
千港元	千港元

0至30日	307	118
31至60日	8	2
61至90日	3	5
91日或以上	332	363
	650	488

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。

截至二零二二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（截至二零二一年一月三十一日止六個月：無）。

## 9. 透過損益按公平值計量之金融資產

	二零二二年 一月三十一日 千港元	二零二一年 七月三十一日 千港元
於香港的上市股本證券	65,625	117,711
於香港的上市債務證券	6,612	60,702
於香港的非上市債務證券	5,050	10,101
海外上市債務證券	—	76,714
	<u>77,287</u>	<u>265,228</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。

## 10. 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。

	二零二二年 一月三十一日 千港元	二零二一年 七月三十一日 千港元
0至30日	61	39
31至60日	31	33
61至90日	21	19
91日或以上	38	49
	<u>151</u>	<u>140</u>

## 中期股息

董事並不建議就截至二零二二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

本集團於截至二零二二年一月三十一日止六個月錄得收益62,800,000港元，主要包括銷售物業收入46,000,000港元；消費金融服務收入14,000,000港元（截至二零二一年一月三十一日止六個月：6,000,000港元，計入其他收入）及酒店業務收入2,800,000港元，而去年同期為42,600,000港元，主要包括銷售物業收入39,800,000港元及酒店業務收入2,800,000港元。

截至二零二二年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額為57,400,000港元，而去年同期為3,200,000港元。

截至二零二二年一月三十一日止六個月期間的虧損主要由於本集團金融投資組合之公平值虧損41,300,000港元所致（截至二零二一年一月三十一日止六個月：公平值收益3,000,000港元），有關投資利息收入減少7,700,000港元至3,800,000港元（截至二零二一年一月三十一日止六個月：11,500,000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342,600,000港元（二零二一年七月三十一日：222,400,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值77,300,000港元（二零二一年七月三十一日：265,200,000港元）。

於二零二二年一月三十一日，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）（二零二一年七月三十一日：無）。

於二零二二年一月三十一日，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16.8%（二零二一年七月三十一日：20.0%）。

## 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

截至二零二二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，而截至二零二二年一月三十一日止六個月已確認物業銷售收入46,000,000港元（截至二零二一年一月三十一日止六個月：39,800,000港元）。於二零二二年一月三十一日，錄得待交付單元的按金約11,800,000港元（二零二一年七月三十一日：32,900,000港元），而此高層住宅發展項目約8.5%的未售出可銷售樓面面積（主要涉及約180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。在目前的經濟環境下，該業務的收益數年來持續增長，有可能成為本集團的重要收入來源。因此，本公司執行董事改變經營策略，在本中期期間更加注重發展消費金融業務，並將該收益視為本集團期內收入的一部分。

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，於期末日期，約有3,600名用戶（二零二一年七月三十一日：約3,500名用戶）。於二零二二年一月三十一日，該服務的貸款組合淨額為69,200,000港元（二零二一年七月三十一日：54,900,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至120,000港元（二零二一年七月三十一日：2,000港元至100,000港元）。期內，該等貸款錄得利息收入14,000,000港元（截至二零二一年一月三十一日止六個月期間：6,000,000港元），而應收款項於預期信貸損失模式下的減值虧損為9,300,000港元（截至二零二一年一月三十一日止六個月期間：5,100,000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。截至二零二二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8.2%，及錄得營業額約2,800,000港元（截至二零二一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72.8%及營業額約51,400,000港元，而截至二零二一年一月三十一日止六個月的營業額為約60,600,000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的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65,600,000港元（二零二一年七月三十一日：117,700,000港元）及有價債務證券11,700,000港元（二零二一年七月三十一日：147,500,000港元）。

上市股本證券為65,600,000港元（二零二一年七月三十一日：117,700,000港元），佔投資組合的約84.9%（二零二一年七月三十一日：44.4%），包括1隻股本證券（二零二一年七月三十一日：6隻股本證券）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。該股本證券為恒生指數成分股，其市值佔本集團總資產的約6.3%。於二零二一年七月三十一日，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%，而持有的五大股本證券的市值佔本集團總資產的約10.4%。於二零二一年七月三十一日，本集團持有的該等股本證券中，約64.7%為恒生指數成分股，而約24.2%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。

期內，股本組合產生公平值收益淨額9,900,000港元（截至二零二一年一月三十一日止六個月：公平值收益6,500,000港元）及股息收入1,600,000港元（截至二零二一年一月三十一日止六個月：零）。



於二零二二年一月三十一日，本集團擁有1隻上市（二零二一年七月三十一日：14隻）及1隻非上市（二零二一年七月三十一日：1隻）債務證券，佔投資組合的約15.1%（二零二一年七月三十一日：55.6%）。組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約0.6%（二零二一年七月三十一日：2.3%），而兩大（二零二一年七月三十一日：五大）債務證券的市值佔本集團總資產的約1.1%（二零二一年七月三十一日：7.7%）。於二零二一年七月三十一日，剩餘10隻債務證券佔本集團總資產的5.3%，各自介乎0.3%至0.9%。該等債務證券全部與中國房地產公司有關。

期內，債務組合產生公平值虧損淨額51,300,000港元（截至二零二一年一月三十一日止六個月：3,500,000港元）及利息收入3,800,000港元（截至二零二一年一月三十一日止六個月：11,500,000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。

## 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。於二零二二年一月三十一日，本集團概無提供有關擔保。

## 資產抵押

於二零二二年一月三十一日，本集團銀行存款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港元的抵押。於二零二二年一月三十一日，本集團概無動用有關信貸融資（二零二一年七月三十一日：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。

## 審核委員會

審核委員會已審閱截至二零二二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二零二一年十二月九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二零二二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，二零二二年三月二十四日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事徐穎德先生及朱年耀先生，非執行董事林耀祖先生，以及獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。