



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

2021/2022
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	19
管理層討論及分析	19
其他資料	23

公司資料

董事會

執行董事

徐穎德(主席)(委任於二零二二年二月十五日)

朱年耀(行政總裁)

蕭德雄(於二零二一年十二月二十九日辭任)

朱年為(於二零二二年二月十五日辭任)

劉志芹(於二零二二年二月十五日辭任)

非執行董事

林耀祖(委任於二零二二年二月十五日)

獨立非執行董事

李思權

黃廣發

梁錦輝

公司秘書

湛永揚

法定代表

朱年耀

湛永揚

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

Reed Smith Richards Butler LLP

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

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

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

萬通保險大廈

17樓1701室

股份代號

193

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18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，包括於二零二二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及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，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
二零二二年三月二十四日

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)
應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)
期內虧損	6	(56,433)	(2,022)
其他全面收益(開支)			
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		5,767	27,381
期內全面(開支)收益總額		(50,666)	25,359
以下應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(57,436)	(3,231)
非控股權益		1,003	1,209
		(56,433)	(2,022)
以下應佔期內全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(53,111)	17,305
非控股權益		2,445	8,054
		(50,666)	25,359
每股虧損			
基本—港仙	7	(29.56)	(1.66)

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)
非流動資產			
物業、機器及設備	8	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	9	16,923	-
		455,095	452,112
流動資產			
待售物業		52,014	78,881
存貨		772	787
貿易及其他應收款	10	26,543	25,482
消費金融服務客戶之應收款項	9	52,232	54,945
應收一間聯營公司款項	17(b)	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	11	77,287	265,228
抵押銀行存款	16	644	644
銀行結餘及現金		341,945	221,755
		581,565	675,380
流動負債			
貿易及其他應付款	12	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	17(b)	2,068	9,009
應付稅項		102,224	94,477
		127,836	166,232
流動資產淨值		453,729	509,148
總資產減流動負債		908,824	961,260
非流動負債			
遞延稅項負債		25,575	27,305
租賃負債		267	307
		25,842	27,612
淨資產		882,982	933,648
資本及儲備			
股本	13	1,518,519	1,518,519
儲備		(601,132)	(548,021)
本公司擁有人應佔權益		917,387	970,498
非控股權益		(34,405)	(36,850)
權益總額		882,982	933,648

簡明綜合權益變動表

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

	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	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
							計入其他全面 收益之儲備 千港元 (附註)				
於二零二零年八月一日的結餘 (經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	(12,226)	51,510	(73,778)	(694,474)	983,833	(48,375)	935,458
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(3,231)	(3,231)	1,209	(2,022)
期內其他全面收益	-	-	-	-	20,536	-	-	-	20,536	6,845	27,381
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	20,536	-	-	(3,231)	17,305	8,054	25,359
於二零二一年一月三十一日的 結餘(未經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	8,310	51,510	(73,778)	(697,705)	1,001,138	(40,321)	960,817
於二零二一年八月一日的結餘 (經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	8,507	51,510	(73,778)	(728,542)	970,498	(36,850)	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

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

截至二零二二年一月三十一日止六個月

	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)
經營業務所得現金淨額		
除稅前(虧損)溢利	(52,526)	2,028
應佔一間聯營公司虧損	10,984	8,518
經損益按公平值計算之金融資產減少(增加)	41,329	(2,980)
待售物業減少	27,696	22,560
貿易及其他應收款項(增加)減少	(1,009)	43
消費金融服務客戶之應收款項增加	(23,486)	(22,632)
經損益按公平值計算之金融資產減少(增加)	146,612	(6,182)
合約負債(減少)增加	(21,674)	2,063
其他項目	(1,737)	3,153
	126,189	6,571
投資業務所得現金淨額		
已收利息	215	5,530
出售物業、機器及設備的所得款項	-	82
購買物業、機器及設備	-	(12)
向一間聯營公司墊款	-	(2)
	215	5,598
融資活動所耗現金淨額		
償還關連人士墊款	(7,062)	(113,033)
償還租賃負債	(1,442)	(1,294)
已付利息	(76)	(67)
	(8,580)	(114,394)
現金及現金等值項目的增加(減少)淨額	117,824	(102,225)
期初現金及現金等值項目	221,755	332,456
匯率變動的影響	2,366	4,379
期末現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金	341,945	234,610

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
商品或服務類型		
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	–
	62,790	42,638
地區市場		
中國大陸	48,813	42,638
香港	13,977	6,030
總計	62,790	48,668
收益確認時間		
某個時間點	60,109	40,081
於一段時間內	2,681	2,557
	62,790	42,638

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

有關該等分部的資料於下文呈報。

3. 收益及分部資料(續)

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	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)

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	2,844	116,025	39,794	6,030	164,693
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	-	-	-	6,030	6,030
分部收益	2,844	-	39,794	6,030	48,668
分部(虧損)溢利	(7,487)	14,259	16,372	(3,225)	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					(8,518)
除稅前虧損					2,028

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
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)

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
經損益按公平值計算的 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
經損益按公平值計算的金融資產公平值(減少)增加	(41,329)	2,980
經損益按公平值計算的金融資產股息收入	1,599	-
	(39,730)	2,980

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	2,203	1,862
	(3,907)	(4,050)

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 一月三十一日 千港元	二零二一年 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	5,532	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)
– 經損益按公平值計算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 一月三十一日 千港元	二零二一年 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	(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. 物業、機器及設備變動

期內，本集團將若干持作銷售物業轉至物業、廠房及設備，成本為536,000港元（截至二零二一年一月三十一日止六個月：無）。截至二零二一年一月三十一日止期間內，本集團以現金代價12,000港元（截至二零二二年一月三十一日止六個月：無）購入物業、機器及設備。

此外，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（截至二零二一年一月三十一日止六個月，賬面總值為200,000港元的所得款項82,000港元，導致出售虧損118,000港元）。

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，向個個客戶之貸款介於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）。該等應收款項為無抵押，並按固定利率計息，而固定利率乃根據貸款期限、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。

於二零二二年一月三十一日，確認預期信貸虧損模式項下之減值虧損為13,336,000港元（二零二一年七月三十一日：14,024,000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1,193,000港元（二零二一年七月三十一日：1,378,000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
一個月內	3,817	5,812
六個月或以下但超過一個月	25,128	29,197
一年或以下但超過六個月	23,287	19,936
超過一年	16,923	-
	69,155	54,945
分析為：		
流動部分	52,232	54,945
非流動部分	16,923	-
	69,155	54,945

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	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）。

11. 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
	77,287	265,228

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

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
	151	140

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		
於二零二零年八月一日、二零二一年七月三十一日及 二零二二年一月三十一日	194,337,559	1,518,519

14. 以股份為基礎付款交易

本公司於二零一二年十二月七日採納一項購股權計劃，該計劃將於二零二二年十二月六日屆滿。

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。

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	重大不可觀察輸入數據及 敏感度分析
	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			
經損益按公平值計算的上市股本證券	65,625	117,711	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	6,612	137,416	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之非上市債務	5,050 (附註)	10,101 (附註)	第二級	根據近期交易得出的公平值	不適用

附註：就於截至二零二一年七月三十一日止年度所收購的相關金融資產而言，由於在活躍市場中不再有投標報價，因此相關資產的估值技術已改變，而公平值計量於截至二零二一年七月三十一日止年度由第一級轉入第二級。

於兩個期間內，於第一、第二及第三級之間並無其他轉移。

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

於二零二二年一月三十一日，本集團的銀行存款644,000港元（二零二一年七月三十一日：644,000港元）已按抵押予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元（二零二一年七月三十一日：600,000港元）的抵押。於二零二二年一月三十一日及二零二一年七月三十一日，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
短期利益	2,812	3,012
退休福利	17	18
	2,829	3,030

關鍵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。

(b) 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
本公司若干附屬公司的非控股股東	2,068	2,068
本公司若干附屬公司的董事	-	6,941
	2,068	9,009

18. 融資擔保

於二零二一年七月三十一日，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31,171,000港元（二零二二年一月三十一日：無）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消費金融。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入來源。

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。

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，本公司採納現有購股權計劃（「計劃」）。

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

於二零二二年一月三十一日，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)		
朱年耀（「朱先生」）	1,777,500	-	25,008,555 (附註)	26,786,055	13.8%
劉志芹（於二零二二年二月十五日辭任）	145,375	-	-	145,375	0.1%

附註：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）持有本公司的25,008,555股股份的權益。

除上文所披露者外，於二零二二年一月三十一日，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公司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

於二零二二年一月三十一日，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)		
富健控股有限公司(「富健」)(附註3)	64,580,625	-	-	64,580,625	33.2%
蕭德雄(「蕭先生」)(附註3)	3,885,000	1,836,825	64,580,625 (附註1)	70,302,450	36.2%
Supervalve	25,008,555	-	-	25,008,555	12.9%
朱先生	1,777,500	-	25,008,555 (附註2)	26,786,055	13.8%

附註：

1. 蕭先生被視作擁有透過富健(由蕭先生擁有70%權益)持有的64,580,625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25,008,555股本公司股份的權益。
3. 於二零二二年二月十五日，富健與AE Majoris Global Investment Limited(「AE Majoris」)簽訂轉讓文書及買賣票據，據此，富健已出售而AE Majoris已購買55,000,000股本公司股份，相當於本公司於該日期已發行股本總額約28.30%(「轉讓事項」)。AE Majoris由徐穎德先生全資擁有，徐穎德先生於轉讓事項當日獲委任為執行董事及董事會主席。有關上述的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年二月十五日的公告。

於因轉讓事項更新本公司股東名冊後，富健持有的本公司股份及蕭先生被視為擁有權益的股份分別減少至9,580,625股及15,302,450股(佔本公司已發行股本的4.9%及7.8%)。

除上文披露者外，於二零二二年一月三十一日，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。

由於新冠肺炎疫情，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。

有關董事資料的最新情況

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司最近報告日期以來，董事資料變動情況載列如下。

蕭德雄先生已辭任本公司董事會主席兼執行董事，自二零二一年十二月二十九日起生效，以將更多時間投入其他業務活動中。

朱年為先生及劉志芹先生已辭任本公司執行董事，自二零二二年二月十五日起生效，以將更多時間投入其他業務活動中。

徐穎德先生（「徐先生」）已獲委任為執行董事兼董事會主席及林耀祖先生（「林先生」）已獲委任為非執行董事，自二零二二年二月十五日起效。

徐先生的履歷詳情如下：

徐先生，40歲，於會計及企業領域積逾15年經驗。徐先生自二零一二年一月起擔任明大企業顧問有限公司的首席執行官，該公司主要從事提供企業諮詢服務。彼於二零一三年七月至二零一四年八月擔任名軒（中國）控股有限公司（現稱中華燃氣控股有限公司）（股份代號：8246，一間於GEM上市的公司）的公司秘書。於二零零四年八月至二零一二年一月，徐先生任職於香港一間國際會計師行，所出任的最後職位是審計經理。徐先生於二零一七年一月至二零一八年四月擔任中建置地集團有限公司（現稱GBA集團有限公司）（股份代號：261，一間於聯交所主板上市的公司）非執行董事。徐先生於二零一七年八月起一直擔任正利控股有限公司（股份代號：3728，一間於聯交所主板上市的公司）的公司秘書。徐先生於二零一九年二月起一直擔任九尊數字互娛集團控股有限公司（股份代號：1961，一間於聯交所主板上市的公司）非執行董事兼公司秘書。徐先生由二零一六年九月起一直擔任齊家控股有限公司（股份代號：8395，一間於聯交所GEM上市的公司）執行董事。徐先生於二零二二年二月起一直擔任星星集團有限公司（股份代號：1560，一間於聯交所主板上市的公司）非執行董事。

徐先生獲烏干達共和國駐北京大使館委任為中國（香港及澳門特區）貿易、旅遊及投資榮譽顧問，任期由二零一六年十一月起至二零一九年六月止。徐先生於二零一九年十二月獲委任為中國廣西省欽州市中國人民政治協商會議的委員。徐先生於二零二零年三月獲加納共和國外交部委任為加納駐香港名譽領事。

徐先生於二零零四年十一月畢業於香港科技大學，取得會計學工商管理榮譽學士學位。彼分別於二零零九年一月及二零一二年一月獲認可為香港會計師公會的會計師及會計師（執業）。

林先生的履歷詳情如下：

林先生，40歲，於會計及公司領域積逾15年經驗。自二零一六年三月起，林先生任職於明大企業顧問有限公司。林先生於二零二一年十月起一直擔任新興印刷控股有限公司（股份代號：1975，一間於聯交所主板上市的公司）公司秘書。

於二零零八年八月至二零一六年二月，林先生任職於第一太平有限公司，最後職位為企業發展部企業發展經理，負責監察公司的合併及收購項目。於二零零六年一月至二零零八年八月，林先生任職於德勤•關黃陳方會計師行，最後職位為審計部之高級職員。於二零零四年九月至二零零六年一月，林先生受聘於安永會計師事務所，擔任審計與諮詢業務服務部的會計人員。

林先生於二零零四年十一月畢業於香港科技大學，獲得會計學工商管理榮譽學士學位。彼於二零零八年二月及二零一八年一月先後獲認可為香港會計師公會的會計師及會計師（執業）。

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

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李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。