

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分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)

截至二零二四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」）董事宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二四年一月三十一日止六個月的未經審核綜合業績，連同截至二零二三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 截至二零二四年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益			
客戶合約	3	10,839	2,771
按實際利率法計算之利息	3	14,042	14,082
銷售成本		(2,836)	(542)
直接經營成本		(1,958)	(1,346)
毛利		20,087	14,965
其他收入		9,060	5,924
其他收益及虧損	4	2,218	8,619
預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式下之 減值虧損淨額		(5,443)	(6,440)
市場推廣開支		(2,457)	(3,023)
行政開支		(21,820)	(21,496)
其他酒店經營開支		(5,677)	(6,420)
應佔一間聯營公司溢利（虧損）		8,939	(4,392)
財務費用		(2)	(24)
除稅前溢利（虧損）		4,905	(12,287)
所得稅抵免	5	45	393

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
期內溢利(虧損)	6	<u>4,950</u>	<u>(11,894)</u>
其他全面開支			
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		<u>(862)</u>	<u>(789)</u>
期內全面收益(開支)總額		<u>4,088</u>	<u>(12,683)</u>
以下應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		6,326	(9,820)
非控股權益		<u>(1,376)</u>	<u>(2,074)</u>
		<u>4,950</u>	<u>(11,894)</u>
以下應佔期內全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		5,658	(10,411)
非控股權益		<u>(1,570)</u>	<u>(2,272)</u>
		<u>4,088</u>	<u>(12,683)</u>
每股盈利(虧損)			
基本－港仙	7	<u>3.26</u>	<u>(5.05)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年一月三十一日

	附註	二零二四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		194,694	191,070
使用權資產		25,151	25,924
於一間聯營公司的權益		153,814	144,875
人壽保險保單的按金及預付款項		11,550	11,560
消費金融服務客戶之應收款項		14,545	17,510
		<u>399,754</u>	<u>390,939</u>
流動資產			
待售物業		36,291	39,242
存貨		327	481
貿易及其他應收款項	8	39,708	33,531
消費金融服務客戶之應收款項		49,348	60,320
應收一間聯營公司款項		7,502	7,524
預付所得稅		2,186	1,595
經損益按公平值計算(「經損益按 公平值計算」)之金融資產	9	100,347	78,367
抵押銀行存款		649	646
銀行結餘及現金		169,161	191,297
		<u>405,519</u>	<u>413,003</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	6,688	11,063
合約負債		3,840	2,110
應付關連人士款項		2,068	2,068
應付稅項		2,496	1,890
		<u>15,092</u>	<u>17,131</u>
流動資產淨值		<u>390,427</u>	<u>395,872</u>
總資產減流動負債		<u>790,181</u>	<u>786,811</u>

	二零二四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>20,183</u>	<u>20,901</u>
淨資產	<u>769,998</u>	<u>765,910</u>
資本及儲備		
股本	1,518,519	1,518,519
儲備	<u>(692,898)</u>	<u>(698,556)</u>
本公司擁有人應佔權益	825,621	819,963
非控股權益	<u>(55,623)</u>	<u>(54,053)</u>
權益總額	<u>769,998</u>	<u>765,910</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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二零二三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部的要求呈交截至二零二三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，截至二零二四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二零二三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二零二三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17號（包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號（修訂本））	保險合約
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅收改革—支柱二立法模板
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

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	
	二零二四年 一月三十一日 千港元	二零二三年 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	6,300	1,632
— 食品及飲料銷售	288	18
— 提供輔助服務	40	10
出售待售物業所得收益	4,211	1,111
	<u>10,839</u>	<u>2,771</u>
地區市場		
中國內地	<u>10,839</u>	<u>2,771</u>
收益確認時間		
某個時間點	4,539	1,139
於一段時間內	6,300	1,632
	<u>10,839</u>	<u>2,771</u>

按實際利率法計算之利息

	截至下列日期止六個月	
	二零二四年 一月三十一日 千港元	二零二三年 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	<u>14,042</u>	<u>14,082</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

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：

截至二零二四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>6,628</u>	<u>15,823</u>	<u>4,211</u>	<u>14,042</u>	<u>40,704</u>
分部收益	<u>6,628</u>	<u>-</u>	<u>4,211</u>	<u>14,042</u>	<u>24,881</u>
分部（虧損）溢利	<u>(6,734)</u>	<u>6,139</u>	<u>1,190</u>	<u>(1,470)</u>	<u>(875)</u>
未分配收入					2,983
未分配開支					(6,140)
財務費用					(2)
應佔一間聯營公司溢利					<u>8,939</u>
除稅前溢利					<u>4,905</u>

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	<u>1,660</u>	<u>42,322</u>	<u>1,111</u>	<u>14,082</u>	<u>59,175</u>
分部收益	<u>1,660</u>	<u>-</u>	<u>1,111</u>	<u>14,082</u>	<u>16,853</u>
分部(虧損)溢利	<u>(8,921)</u>	<u>10,612</u>	<u>234</u>	<u>51</u>	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					<u>(4,392)</u>
除稅前虧損					<u>(12,287)</u>

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：

截至二零二四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	(4,980)	-	-	(15)	(74)	(5,069)
使用權資產折舊	(697)	-	-	-	-	(697)
銀行及其他利息收入	10	8	-	199	2,984	3,201
經損益按公平值計算的						
金融資產利息收入	-	3,937	-	-	-	3,937
出售物業、機器及設備的收益	-	-	-	-	355	355

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)
銀行及其他利息收入	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

4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二四年 一月三十一日 千港元	二零二三年 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	2,218	5,175
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
	2,218	8,619

5. 所得稅抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零二四年 一月三十一日 千港元	二零二三年 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	(611)	(161)
遞延稅項	656	554
	45	393

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，中國附屬公司的稅率為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. 期內溢利（虧損）

	截至下列日期止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	4,980	5,677
— 行政開支	89	30
使用權資產折舊	697	812
計入其他收入：		
— 銀行及其他利息收入	(3,201)	(2,133)
— 經損益按公平值計算的金融資產利息收入	(3,937)	(480)
— 出售物業、機器及設備的收益	(355)	—
	<u> </u>	<u> </u>

7. 每股盈利（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	
	二零二四年	二零二三年
	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溢利（虧損）	<u>6,326</u>	<u>(9,820)</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盈利。

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。

	二零二四年 一月三十一日 千港元	二零二三年 七月三十一日 千港元
0至30日	322	274
31至60日	4	190
61至90日	454	5
91日或以上	320	333
	<u>1,100</u>	<u>802</u>

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。

9. 經損益按公平值計算之金融資產

	二零二四年 一月三十一日 千港元	二零二三年 七月三十一日 千港元
於香港的上市債務證券	21,512	28,341
海外上市債務證券	78,835	50,026
	<u>100,347</u>	<u>78,367</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。

	二零二四年 一月三十一日 千港元	二零二三年 七月三十一日 千港元
0至30日	162	62
31至60日	61	52
61至90日	57	28
91日或以上	136	54
	<u>416</u>	<u>196</u>

中期股息

董事並不建議就截至二零二四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

本集團於截至二零二四年一月三十一日止六個月錄得收益24,900,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月：16,900,000港元），主要包括消費金融服務收入14,000,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月：14,100,000港元）；酒店業務收入6,600,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月：1,700,000港元）；及銷售物業收入4,200,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月：1,100,000港元）。

截至二零二四年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔溢利淨額為6,300,000港元，而去年同期的虧損淨額為9,800,000港元。

截至二零二四年一月三十一日止六個月期間的轉虧為盈主要由於本集團酒店業務及物業銷售收益增加以及應佔一間聯營公司溢利8,900,000港元，而截至二零二三年一月三十一日止六個月期間應佔虧損為4,400,000港元。

流動性及財務資源

本集團繼續保持流動性。於二零二四年一月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金169,800,000港元（二零二三年七月三十一日：191,900,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值100,300,000港元（二零二三年七月三十一日：78,400,000港元）。

於二零二四年一月三十一日，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）（二零二三年七月三十一日：無）。

於二零二四年一月三十一日，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4.3%（二零二三年七月三十一日：4.6%）。

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

截至二零二四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，而截至二零二四年一月三十一日止六個月已確認物業銷售收益4,200,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月：1,100,000港元）。於二零二四年一月三十一日，錄得待交付單位的按金約3,600,000港元（二零二三年七月三十一日：1,900,000港元），而此高層住宅發展項目約6.7%的未售出可銷售樓面面積（主要涉及約165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

本集團透過自主開發的在線平台及人工智能信貸風險建模涉及香港消費金融領域，於期末約為3,200名活躍用戶提供服務（二零二三年七月三十一日：約3,500名用戶）。該服務的貸款組合淨額維持為63,900,000港元（二零二三年七月三十一日：77,800,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至300,000港元（二零二三年七月三十一日：2,000港元至120,000港元），除賬期最長為36個月（二零二三年七月三十一日：36個月）。應收款項為無抵押且按根據個別客戶的貸款期限、本金額及信貸記錄等因素釐定的固定利率介乎4%至48%（二零二三年七月三十一日：26%至48%）計息。向約75%（二零二三年七月三十一日：74%）的客戶發放的貸款本金額為40,000港元或以下，約78%（二零二三年七月三十一日：82%）的除賬期為18個月或以下。於二零二四年一月三十一日及二零二三年七月三十一日，來自最大借款人及五大借款人的應收款項總額低於貸款組合淨額的1%。

期內，該等貸款錄得利息收入14,000,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月期間：14,100,000港元），而應收款項於預期信貸虧損模式下的減值虧損為5,400,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月期間：6,400,000港元）。

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。截至二零二四年一月三十一日止六個月內，酒店業務在新冠肺炎疫情影響下逐步恢復，及錄得入住率約22.4%以及營業額約6,600,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月：1,700,000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。在疫情影響下，期內該酒店錄得入住率約97.9%及營業額約101,200,000港元，而截至二零二三年一月三十一日止六個月的營業額為約42,000,000港元。

金融投資

本集團繼續進行證券投資，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，包括債務證券及衍生工具。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。

於二零二四年一月三十一日，本集團經損益按公平值計算的金融資產投資組合包括有價債務證券100,300,000港元（二零二三年七月三十一日：78,400,000港元）。

於二零二四年一月三十一日，本集團擁有6隻上市（二零二三年七月三十一日：6隻）及1隻（二零二三年七月三十一日：1隻）未上市債務證券，佔投資組合的約100.0%（二零二三年七月三十一日：100.0%）。組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約3.7%（二零二三年七月三十一日：2.8%），所持有的五大債務證券的市值佔本集團總資產的約12.2%（二零二三年七月三十一日：9.4%）。於期末日期，持有的剩餘2隻（二零二三年七月三十一日：2隻）債務證券佔本集團總資產的0.2%（二零二三年七月三十一日：0.4%），各介乎0.0%至0.2%（二零二三年七月三十一日：0.0%至0.4%）。該等債務證券中約56.9%（二零二三年七月三十一日：71.1%）與中國房地產公司有關。

期內，債券組合產生公平值收益淨額2,500,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月期間：公平值收益100,000港元）及利息收入3,900,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月期間：500,000港元）。

於二零二三年一月三十一日，本集團並無上市股本證券（二零二三年七月三十一日：無）。期內，股本組合產生公平值虧損淨額200,000港元（截至二零二三年一月三十一日止六個月：公平值收益5,100,000港元）及並無產生股息收入（截至二零二三年一月三十一日止六個月：2,600,000港元）。

截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團就本集團持有的上市股本證券訂立若干衍生品合約並於截至二零二三年一月三十一日止六個月期間錄得900,000港元的公平值收益。

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。儘管整體經濟活動仍低於新冠肺炎疫情前水平，但在新冠肺炎疫情的管制放寬後，本集團的業務（尤其是酒店業務）持續呈現改善。

董事會將繼續密切監視全球經濟發展，制定策略及計劃以有效利用其資源進而促進本集團業務發展，抓住可行的商機以維持可持續長期增長。

或然負債

於二零二四年一月三十一日，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11,500,000港元（二零二三年七月三十一日：15,100,000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按揭貸款時，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。

資產抵押

於二零二四年一月三十一日，本集團銀行存款649,000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，本集團動用其中2,000港元（二零二三年七月三十一日：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二零二四年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零二四年一月三十一日止六個月內一直遵守上市規則附錄C1（前稱附錄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：

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C3（前稱附錄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二零二四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

於截至二零二四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
蕭麗娜

香港，二零二四年三月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蕭麗娜女士、朱年耀先生，非執行董事蕭麗雅女士，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。