



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
2024/2025



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	22

公司資料

董事會

執行董事

蕭麗娜 (主席)
朱年耀 (行政總裁)

非執行董事

蕭麗雅

獨立非執行董事

洪嘉禧
黃廣發
陳樹仁
楊志偉 (於二零二五年一月二十四日辭任)

公司秘書

湛永揚

法定代表

朱年耀
湛永揚

審核委員會

洪嘉禧 (主席)
黃廣發
陳樹仁
楊志偉 (於二零二五年一月二十四日辭任)

薪酬委員會

陳樹仁 (主席)
洪嘉禧
黃廣發
朱年耀
楊志偉 (於二零二五年一月二十四日辭任)

提名委員會

黃廣發 (主席)
洪嘉禧
陳樹仁
蕭麗娜
朱年耀
楊志偉 (於二零二五年一月二十四日辭任)

法律顧問

香馬祁律師事務所

核數師

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國工商銀行 (亞洲) 有限公司
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
上環
文咸東街40號
Bonham Majoris 十三樓

股份代號

193

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益			
客戶合約	3	16,533	10,839
按實際利率法計算之利息	3	14,930	14,042
銷售成本		(5,243)	(2,836)
直接經營成本		(2,177)	(1,958)
毛利		24,043	20,087
其他收入		6,973	9,060
其他收益及虧損	4	(5,067)	2,218
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之 減值虧損淨額		(3,682)	(5,443)
市場推廣開支		(1,533)	(2,457)
行政開支		(25,511)	(21,820)
其他酒店經營開支		(7,166)	(5,677)
應佔一間聯營公司溢利		3,765	8,939
財務費用		(328)	(2)
除稅前(虧損)溢利		(8,506)	4,905
所得稅(開支)抵免	5	(730)	45
期內(虧損)溢利	6	(9,236)	4,950
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		(1,783)	(862)
期內全面(開支)收益總額		(11,019)	4,088
以下應佔期內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(7,986)	6,326
非控股權益		(1,250)	(1,376)
		(9,236)	4,950
以下應佔期內全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(9,334)	5,658
非控股權益		(1,685)	(1,570)
		(11,019)	4,088
每股(虧損)盈利			
基本—港仙	7	(4.11)	3.26

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年一月三十一日

	附註	二零二五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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	209,768	211,728
使用權資產	8	24,060	24,238
於一間聯營公司的權益		168,927	165,162
人壽保險保單的按金及預付款項		11,531	11,539
應收消費金融服務客戶款項	9	19,196	17,059
		433,482	429,726
流動資產			
持有待售物業		23,698	29,140
存貨		645	274
貿易及其他應收款項	10	12,925	12,923
應收消費金融服務客戶款項	9	52,780	48,013
應收一間聯營公司款項	16(c)	7,382	7,434
預付所得稅		5,864	4,108
經損益按公平值計算(「經損益按公平值計算」) 的金融資產	11	243,439	99,841
衍生金融工具		133	-
抵押銀行存款	15	654	652
銀行結餘及現金		31,408	175,038
		378,928	377,423
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	12,422	15,209
合約負債		242	244
衍生金融工具		3,205	-
租賃負債		380	-
應付關連人士款項	16(c)	2,068	2,068
應付稅項		5,564	4,072
銀行透支		13,531	-
		37,412	21,593
流動資產淨值		341,516	355,830
總資產減流動負債		774,998	785,556
非流動負債			
遞延稅項負債		18,198	19,119
租賃負債		362	-
		18,560	19,119
淨資產		756,438	766,437
資本及儲備			
股本	13	1,518,519	1,518,519
儲備		(704,805)	(695,471)
本公司擁有人應佔權益		813,714	823,048
非控股權益		(57,276)	(56,611)
權益總額		756,438	766,437

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年一月三十一日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本	資本儲備	購股權儲備	資本削減儲備	匯兌儲備	重估儲備	按公平值計入其他全面收益之儲備	累計虧損	小計	非控股權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註)	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年八月一日的結餘(經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	(13,806)	51,510	(73,778)	(856,764)	819,963	(54,053)	765,910
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	6,326	6,326	(1,376)	4,950
期內其他全面開支	-	-	-	-	(668)	-	-	-	(668)	(194)	(862)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(668)	-	-	6,326	5,658	(1,570)	4,088
於二零二四年一月三十一日的結餘(未經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	(14,474)	51,510	(73,778)	(850,438)	825,621	(55,623)	769,998
於二零二四年八月一日的結餘(經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	(16,290)	51,510	(73,778)	(851,195)	823,048	(56,611)	766,437
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(7,986)	(7,986)	(1,250)	(9,236)
期內其他全面開支	-	-	-	-	(1,348)	-	-	-	(1,348)	(435)	(1,783)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(1,348)	-	-	(7,986)	(9,334)	(1,685)	(11,019)
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,020	1,020
於二零二五年一月三十一日的結餘(未經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	(17,638)	51,510	(73,778)	(859,181)	813,714	(57,276)	756,438

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

截至二零二五年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零二五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二四年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
經營業務所用現金淨額		
除稅前(虧損)溢利	(8,506)	4,905
物業、機器及設備折舊	6,509	5,069
預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額	3,682	5,443
應佔一間聯營公司溢利	(3,765)	(8,939)
經損益按公平值計算的金融資產公平值減少(增加)	3,291	(2,218)
衍生金融工具的公平值減少	3,072	-
持有待售物業減少	5,243	2,836
貿易及其他應收款項增加	(83)	(6,286)
應收消費金融服務客戶款項(增加)減少	(10,586)	8,495
經損益按公平值計算的金融資產增加	(146,889)	(19,762)
貿易及其他應付款項減少	(1,732)	(4,393)
合約負債增加	-	1,736
已付所得稅	(1,784)	(595)
其他項目	(650)	(2,513)
	(152,198)	(16,222)
投資業務所用現金淨額		
已收利息	1,377	3,019
購買物業、機器及設備	(5,954)	(9,249)
出售物業、機器及設備的所得款項	-	370
	(4,577)	(5,860)
融資活動所得(所耗)現金淨額		
已付利息	(322)	(2)
提取銀行透支	13,531	-
	13,209	(2)
現金及現金等值項目的減少淨額	(143,566)	(22,084)
期初現金及現金等值項目	175,038	191,297
匯率變動的影響	(64)	(52)
期末現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金	31,408	169,161

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)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D2內適用的披露規定編製。

作為比較資料而載入該等簡明綜合財務報表的有關截至二零二四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。根據香港公司條例第436條須進行披露的有關該等法定綜合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部的要求呈交截至二零二四年七月三十一日止年度的綜合財務報表予公司註冊處。

本公司的核數師已就截至二零二四年七月三十一日止年度的該等綜合財務報表出具報告。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基準編製，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會計準則(修訂本)產生的其他會計政策外，截至二零二五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二零二四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會計準則(修訂本)

於本中期期間，本集團已就編製本集團簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於二零二四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會計準則(修訂本)：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
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
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本期間應用香港財務報告準則會計準則(修訂本)並未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	
	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 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	5,231	6,300
– 食品及飲料銷售	796	288
– 提供輔助服務	35	40
出售物業所得收益	10,471	4,211
	16,533	10,839
地區市場		
中國內地	16,533	10,839
收益確認時間		
某個時間點	11,302	4,539
於一段時間內	5,231	6,300
	16,533	10,839

按實際利率法計算之利息

	截至下列日期止六個月	
	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 一月三十一日 千港元
應收消費金融服務客戶款項之利息收入	14,930	14,042

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	–	銷售持有待售物業
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：

截至二零二五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	6,062	62,788	10,471	14,930	94,251
分部收益	6,062	-	10,471	14,930	31,463
分部(虧損)溢利	(9,342)	(1,224)	5,074	(99)	(5,591)
未分配收入					1,166
未分配開支					(7,518)
財務費用					(328)
應佔一間聯營公司溢利					3,765
除稅前虧損					(8,506)

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	6,628	15,823	4,211	14,042	40,704
分部收益	6,628	-	4,211	14,042	24,881
分部(虧損)溢利	(6,734)	6,139	1,190	(1,470)	(875)
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					8,939
除稅前溢利					4,905

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溢利。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

計量分部(虧損)溢利時已包括下列其他分部資料：

截至二零二五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	(6,479)	-	-	(28)	(2)	(6,509)
使用權資產折舊	(687)	-	-	-	(61)	(748)
銀行及其他利息收入	5	138	-	255	1,167	1,565
經損益按公平值計算的金融資產 利息收入	-	3,601	-	-	-	3,601

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

4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 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	(3,291)	2,218
衍生金融工具公平值減少	(3,072)	–
經損益按公平值計算的金融資產股息收入	1,296	–
	(5,067)	2,218

5. 所得稅(開支)抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 一月三十一日 千港元
所得稅(開支)抵免包括：		
即期稅項		
中國土地增值稅	(1,520)	(611)
遞延稅項	790	656
	(730)	45

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用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）溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 一月三十一日 千港元
期內（虧損）溢利經扣除（計入）下列各項後達致：		
折舊計入下列各項：		
— 其他酒店經營開支	6,479	4,980
— 行政開支	30	89
使用權資產折舊	748	697
計入其他收入：		
— 銀行及其他利息收入	(1,565)	(3,201)
— 經損益按公平值計算的金融資產利息收入	(3,601)	(3,937)
— 出售物業、機器及設備的收益	—	(355)

7. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔的每股基本（虧損）盈利乃依據以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 一月三十一日 千港元
計算每股基本（虧損）盈利的本公司擁有人應佔期內（虧損）溢利	(7,986)	6,326
	股份數目	股份數目
計算每股基本（虧損）盈利的普通股數目	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）盈利。

8. 物業、機器及設備及使用權資產

期內，本集團收購物業、機器及設備，現金代價為5,954,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：9,249,000港元）。

本集團於截至二零二四年一月三十一日止期間出售賬面總值為15,000港元的若干物業、機器及設備而所得款項為370,000港元，並導致出售收益為355,000港元。截至二零二五年一月三十一日止期間，概無出售物業、機器及設備。

截至二零二五年一月三十一日止六個月，本集團訂立一項新辦公室租約。於租賃開始時確認使用權資產及租賃負債分別為735,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：無）及735,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：無）。

9. 應收消費金融服務客戶款項

應收消費金融服務客戶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300,000港元（二零二四年七月三十一日：2,000港元至300,000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4%至45%（二零二四年七月三十一日：4%至45%），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。

於二零二五年一月三十一日，預期信貸虧損模式項下之減值虧損撥備結餘為9,326,000港元（二零二四年七月三十一日：9,532,000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2,176,000港元（二零二四年七月三十一日：1,044,000港元）。

本集團對應收消費金融服務客戶款項按其各自之合約到期日（扣除撥備）分析如下：

	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元
一個月內	4,169	3,508
六個月或以下但超過一個月	23,916	21,774
一年或以下但超過六個月	24,695	22,731
超過一年	19,196	17,059
	71,976	65,072
分析為：		
流動部分	52,780	48,013
非流動部分	19,196	17,059
	71,976	65,072

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。

	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元
0至30日	207	243
31至60日	232	38
61至90日	3	38
91日或以上	360	339
	802	658

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的金融資產

	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元
海外上市債務證券	122,177	67,171
香港貨幣市場基金	30,037	–
香港上市股本證券	67,560	32,670
海外上市股本證券	23,665	–
	243,439	99,841

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。

	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元
0至30日	172	108
31至60日	45	28
61至90日	3	8
91日或以上	93	156
	313	300

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		
於二零二三年八月一日、二零二四年七月三十一日及 二零二五年一月三十一日	194,337,559	1,518,519

14. 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。

14. 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
	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元			
經損益按公平值計算的上市債務證券	122,177	67,171	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貨幣市場基金	30,037	-	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股本證券	91,225	32,670	第一級	活躍市場之買入報價	不適用
累計期權合約	(634)	-	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	(2,438)	-	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。

15. 抵押銀行存款

於二零二五年一月三十一日，銀行存款654,000港元（二零二四年七月三十一日：652,000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（二零二四年七月三十一日：600,000港元）的抵押，本集團概無動用有關信貸融資（二零二四年七月三十一日：1,000港元）。

16. 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	
	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 一月三十一日 千港元
短期利益	2,454	1,877
退休福利	18	5
	2,472	1,882

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。

16. 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	
		二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 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	-	541

附註：該關連公司由本公司一名前董事(亦為本公司前股東)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：

	二零二五年 一月三十一日 千港元	二零二四年 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

17. 融資擔保

於二零二五年一月三十一日，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3,008,000港元(二零二四年七月三十一日：9,764,000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二零二五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

本集團於截至二零二五年一月三十一日止六個月錄得收益31,500,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：24,900,000港元），主要包括消費金融服務收入14,900,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：14,000,000港元）；酒店業務收入6,100,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：6,600,000港元）；及銷售物業收入10,500,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：4,200,000港元）。

截至二零二五年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額為8,000,000港元，而去年同期則為溢利淨額6,300,000港元。

截至二零二五年一月三十一日止六個月期間由盈轉虧主要歸因於本集團金融投資組合的公平值虧損6,400,000港元（而截至二零二四年一月三十一日止六個月期間則為公平值收益2,200,000港元）以及應佔一間聯營公司溢利由截至二零二四年一月三十一日止六個月期間的8,900,000港元減少至3,800,000港元。

流動性及財務資源

本集團繼續保持流動性。於二零二五年一月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金32,100,000港元（二零二四年七月三十一日：175,700,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值243,400,000港元（二零二四年七月三十一日：99,800,000港元）。

除約13,500,000港元的經紀賬戶透支（乃以保證金融資項下的有價證券及分類為「其他應付款項」的公司信用卡應付款項作抵押）外，於二零二五年一月三十一日概無尚未償還的銀行及其他借貸（二零二四年七月三十一日：無）。

於二零二五年一月三十一日，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6.9%（二零二四年七月三十一日：4.9%）。

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

截至二零二五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，而截至二零二五年一月三十一日止六個月已確認物業銷售收益10,500,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：4,200,000港元）。此高層住宅發展項目約4.5%的未售出可銷售樓面面積（主要涉及約150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

本集團通過可進行人工智能信貸風險建模的自主研發的在線平台涉足香港消費金融領域，於期末日期約為3,000名活躍用戶提供服務（二零二四年七月三十一日：約3,000名用戶）。該服務的貸款組合淨額維持為72,000,000港元（二零二四年七月三十一日：65,100,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至300,000港元（二零二四年七月三十一日：2,000港元至300,000港元），除賬期最長為40個月（二零二四年七月三十一日：40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年利率介乎4%至45%（二零二四年七月三十一日：4%至45%）計息。向約69%（二零二四年七月三十一日：73%）的客戶發放的貸款本金額為40,000港元或以下，約69%（二零二四年七月三十一日：74%）的除賬期為18個月或以下。於二零二五年一月三十一日及二零二四年七月三十一日，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14,900,000港元（截至二零二四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3,700,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月期間：5,400,000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。截至二零二五年一月三十一日止六個月內，酒店錄得入住率約20.4%以及營業額約6,100,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：6,600,000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。期內該酒店錄得入住率約97.9%及營業額約101,200,000港元，而截至二零二四年一月三十一日止六個月的營業額為約101,200,000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、貨幣市場基金及衍生工具。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。

於二零二五年一月三十一日，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91,200,000港元（二零二四年七月三十一日：32,700,000港元）、債務證券122,200,000港元（二零二四年七月三十一日：67,200,000港元）及貨幣市場基金30,000,000港元（二零二四年七月三十一日：無）。

上市股本證券91,200,000港元（二零二四年七月三十一日：32,700,000港元），佔投資組合的約37.5%（二零二四年七月三十一日：32.7%），包括5隻股本證券（二零二四年七月三十一日：1隻股本證券），其中3隻股本證券（二零二四年七月三十一日：1隻股本證券）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，2隻股本證券（二零二四年七月三十一日：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4.2%（二零二四年七月三十一日：4.0%），而所持有的五隻（二零二四年七月三十一日：一隻）最大股本證券的市值約佔11.2%（二零二四年七月三十一日：4.0%）。該等於聯交所上市的股本證券中，約100.0%（二零二四年七月三十一日：100.0%）為恒生指數成份股。

期內，股本組合產生公平值收益淨額1,800,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：公平值虧損200,000港元）及股息收入1,300,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：無）。

於二零二五年一月三十一日，本集團擁有8隻上市（二零二四年七月三十一日：3隻）及1隻未上市（二零二四年七月三十一日：1隻）債務證券，佔投資組合的約50.2%（二零二四年七月三十一日：67.3%）。組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約3.9%（二零二四年七月三十一日：3.5%），所持有的五大（二零二四年七月三十一日：四大）債務證券的市值佔本集團總資產的約11.8%（二零二四年七月三十一日：8.3%）。於期末日期，持有的剩餘4隻債務證券佔本集團總資產的3.2%，各介乎0.0%至1.5%。該等債務證券中約69.3%（二零二四年七月三十一日：76.6%）與銀行業有關。

期內，債務組合產生公平值虧損淨額5,100,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月期間：公平值收益2,500,000港元）及利息收入3,600,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月期間：3,900,000港元）。

於二零二五年一月三十一日，本集團持有貨幣市場基金30,000,000港元（二零二四年七月三十一日：無），佔投資組合的約12.3%（二零二四年七月三十一日：無）。貨幣市場基金的市值佔本集團總資產的約3.7%（二零二四年七月三十一日：無），且於期內產生公平值收益100,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月期間：無）。

本集團於期內亦就本集團持有的上市股本證券訂立若干衍生品合約。於二零二五年一月三十一日，本集團的衍生資產為100,000港元（二零二四年七月三十一日：無）及衍生負債3,200,000港元（二零二四年七月三十一日：無），並於期內錄得公平值虧損3,100,000港元（截至二零二四年一月三十一日止六個月：無）。

展望

儘管整體經濟活動仍低於新冠肺炎疫情前水平，尤其是中國內地的酒店及物業行業，但本集團仍保持了穩健的財務狀況。

佛山財神酒店目前正進行階段性翻新，以更新酒店設施。有關翻新可能短期內對酒店業務造成壓力，但長遠來看預計可提高酒店的競爭力，以應對佛山地區充滿挑戰的市場環境並進一步提高入住率。管理層對亞洲的酒店業務仍持謹慎樂觀態度並將致力於實現這一領域的業務增長。

本公司於二零二五年二月六日與一名配售代理訂立配售協議，以盡最大努力按配售價每股0.267港元配售38,865,000股新股份（「配售事項」）。配售事項已於二零二五年二月二十八日完成，而本公司已發行股份數目已增加至233,202,559股股份。配售事項已進一步鞏固本集團的財務狀況及擴大其資本基礎。成功籌集的所得款項淨額約10,000,000港元將用於營運、業務及用作本集團的一般營運資金。

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，抓住可行的商機以維持本集團的可持續長期增長。

或然負債

於二零二五年一月三十一日，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3,000,000港元（二零二四年七月三十一日：9,800,000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。

抵押銀行存款

銀行存款654,000港元（二零二四年七月三十一日：652,000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（二零二四年七月三十一日：600,000港元）的抵押，本集團並未動用其中任何款項（二零二四年七月三十一日：1,000港元）。

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

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及短倉

於二零二五年一月三十一日，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)		
蕭麗娜（「蕭麗娜女士」）	-	-	121,912,266 (附註1)	121,912,266	62.7%
朱年耀（「朱先生」）	1,944,000	-	-	1,944,000	1.0%

附註：

- 蕭麗娜女士被視作擁有透過Cedarwood Ventures Limited（「Cedarwood」）持有的66,912,266股本公司股份及透過Nichrome Limited（「Nichrome」）持有的55,000,000股本公司股份的權益，兩間公司均由蕭麗娜女士全資擁有。
- 配售事項完成後，蕭麗娜女士及朱先生所持股權百分比分別攤薄至52.3%及0.8%。

除上文所披露者外，於二零二五年一月三十一日，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

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

於二零二五年一月三十一日，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)		
Cedarwood	66,912,266	—	—	66,912,266	34.4%
Nichrome	55,000,000	—	—	55,000,000	28.3%
蕭麗娜女士	—	—	121,912,266 (附註1)	121,912,266	62.7%

附註：

- 蕭麗娜女士被視作擁有透過Cedarwood持有的66,912,266股本公司股份及透過Nichrome持有的55,000,000股本公司股份的權益，兩間公司均由蕭麗娜女士全資擁有。
- 配售事項完成後，Cedarwood、Nichrome及蕭麗娜女士所持股權百分比分別攤薄至28.7%、23.6%及52.3%。

除上文披露者外，於二零二五年一月三十一日，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二零二五年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零二五年一月三十一日止六個月內一直遵守上市規則附錄C1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二零二五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

於截至二零二五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。

楊志偉先生因其他商業事務於二零二五年一月二十四日辭任本公司獨立非執行董事。

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭麗娜

香港，二零二五年三月二十七日

於本報告日期，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洪嘉禧先生、黃廣發先生及陳樹仁先生。