

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)

截至二零一八年七月三十一日止年度 業績公告

冠中地產有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一八年七月三十一日止年度之經審核綜合業績及上一個財政年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	4	316,228	82,444
銷售成本		(161,293)	—
直接經營成本		(48,410)	(50,233)
毛利		106,525	32,211
其他收益及虧損	5	25,418	84,955
其他收入		2,976	2,549
市場推廣開支		(4,819)	(4,580)
行政開支		(53,412)	(48,899)
其他酒店經營開支		(13,964)	(23,985)
分佔一間聯營公司(虧損)溢利		(505)	12,876
財務費用	6	(131)	(1,225)
除稅前溢利		62,088	53,902
所得稅(開支)抵免	7	(13,064)	1,050
本年度溢利	8	49,024	54,952
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		(275)	(4,481)
本年度其他全面開支		(275)	(4,481)
本年度全面收益總額		48,749	50,471

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
以下各方應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		37,188	60,252
非控股權益		<u>11,836</u>	<u>(5,300)</u>
		<u>49,024</u>	<u>54,952</u>
以下各方應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		37,004	56,907
非控股權益		<u>11,745</u>	<u>(6,436)</u>
		<u>48,749</u>	<u>50,471</u>
每股盈利	9		
基本—港仙		<u>0.96</u>	<u>1.55</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年七月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		258,576	274,557
預付租賃款項		2,121	2,237
預付租賃款項的溢價		32,547	34,273
於一間聯營公司的權益		215,053	228,179
可供出售投資		13,640	63,738
		<u>521,937</u>	<u>602,984</u>
流動資產			
持有待售／發展中物業		411,464	480,524
存貨		2,064	2,038
貿易及其他應收款項	10	6,469	8,670
應收一間聯營公司款項		9,006	4,854
預付租賃款項		93	94
預付所得稅		8,700	5,171
持作買賣投資		46,740	64,235
抵押銀行存款		642	642
銀行結餘及現金			
– 受限制		–	160,931
– 其他		280,127	142,914
		<u>765,305</u>	<u>870,073</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	52,800	37,955
預售物業的按金		185,578	252,817
應付關連人士款項		137,384	282,020
應付一名董事款項		–	50,000
應付稅項		23,535	–
		<u>399,297</u>	<u>622,792</u>
淨流動資產		<u>366,008</u>	<u>247,281</u>
總資產減流動負債		<u>887,945</u>	<u>850,265</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		48,902	59,971
淨資產		<u>839,043</u>	<u>790,294</u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資本及儲備		
股本	1,518,519	1,518,519
儲備	(627,509)	(664,513)
本公司擁有人應佔權益	891,010	854,006
非控股權益	(51,967)	(63,712)
權益總額	<u>839,043</u>	<u>790,294</u>

1. 一般事項

冠中地產有限公司（「本公司」）為於香港註冊成立的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址為香港灣仔駱克道33號美國萬通大廈17樓。

本公司為一間投資控股公司。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的下列對香港財務報告準則的修訂：

香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號（修訂本）	作為香港財務報告準則之年度改進部分 （二零一四年至二零一六年週期）

除下文所述者外，於本年度應用對香港財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

香港會計準則第7號（修訂本）「披露計劃」

本集團於本年度首次採用該等修訂。該等修訂要求實體向財務報表的使用者提供披露資料，以評估融資活動產生的負債變動（包括現金及非現金變動）。此外，該等修訂亦要求，如金融資產在過往產生現金流量或未來的現金流量計入融資活動的現金流量，則需要披露該等金融資產的變動。

具體而言，該等修訂規定須作出以下披露：(i) 融資現金流量產生之變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(iii) 外幣匯率變動之影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

該等項目期初及期末結餘之對賬載於綜合財務報表。與該等修訂之過渡性條文一致，本集團並無披露上年度比較資料。綜合財務報表中的額外披露外，應用該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	分類及計量以股份為基礎的付款的交易 ¹
香港財務報告準則第4號（修訂本）	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」與香港財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清 ²
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司之長期權益 ²
香港會計準則第28號（修訂本）	作為香港財務報告準則之年度改進部分（二零一四年至二零一六年週期） ¹
香港會計準則第40號（修訂本）	轉撥投資物業 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	作為香港財務報告準則之年度改進部分（二零一五年至二零一七年週期） ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述的新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期所有其他新訂及香港財務報告準則的修訂本及詮釋於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產與金融負債的分類及計量、一般對沖會計處理法及金融資產減值規定的新規定。

與本集團有關的香港財務報告準則第9號的主要規定為：

- 香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認金融資產須於其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流量的業務模式作為目的持有的債務投資，及擁有純粹為本金及未償還本金利息付款的金融資產合約現金流量的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。同時以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式作為目的持有的債務工具，以及合約條款致令於特定日期產生純粹為本金及未償還本金利息付款之現金流的債務工具，一般按透過其他全面收益按公平值列賬（「透過其他全面收益按公平值列賬」）的方式計量。所有其他金融資產均於其後會計期間按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益呈報股本投資（並非持作買賣者）公平值的其後變動，只有股息收入一般於損益中確認；

- 就金融資產的減值而言，相對於根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」按已產生信貸虧損模式計算，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須待發生信貸事件便可確認信貸虧損。

根據本集團截至二零一八年七月三十一日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期首次應用香港財務報告準則第9號將會有以下潛在影響：

分類和計量

- 股權證券分類為按成本減減值列賬的可供出售投資：根據香港財務報告準則第9號，該等證券符合指定為透過其他全面收益按公平值列賬的金融資產，本集團於往後報告期間結束時按公平值計量該等證券，公平值收益或虧損確認為其他全面收益及累計為投資重估儲備。此外，於二零一八年八月一日，先前確認的減值虧損60,138,000港元將由累計虧損轉至重估儲備及先前於分步收購本集團聯營公司時確認的重估儲備9,200,000港元將轉撥至累計虧損。
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續按現時根據香港會計準則第39號計量的相同基準計量。

減值

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致對與本集團按攤銷成本計量之金融資產相關但尚未產生之信貸虧損以及其他因本集團應用香港財務報告準則第9號後而需作減值撥備之項目提前作出信貸虧損撥備。

根據本公司董事的評估，採用預期虧損模式計算的貿易應收款項及應收聯營公司款項的減值撥備並不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

已頒佈的香港財務報告準則第15號制定了一項供實體用作將來自客戶合約的收入入賬的單一綜合模式。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時的收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體應確認收入以說明向客戶轉移承諾貨品或服務，而該金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價

- 第四步：將交易價分配至合約中的各履約責任
- 第五步：於（或隨著）實體完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，於（或隨著）實體完成履約責任，即與特定履約責任相關之貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認收入。香港財務報告準則第15號已加入更多特定指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號的釐清事項，內容關於確認履約責任、委托人與代理的考量及許可證申請指引。

本公司董事已評估應用香港財務報告準則第15號之影響，並預期對物業銷售及以下方面之收益造成影響：

- 本集團於評估物業銷售合約是否載有重大融資成分（包括已承諾代價金額與該物業現金售價之間之差額）時，已考慮所有相關因素及情況；以及本集團向客戶轉讓物業與客戶就物業付款之間之預期所需時間及相關市場現行利率之合併影響。本集團已採納香港財務報告準則第15號中實用的權宜之策，且並無考慮預期自客戶付款日期起計一年內完成之合約之融資成分。根據本公司董事的評估，物業銷售合約所包括的重大融資成分將不會對本集團於二零一八年八月一日的累計虧損構成重大影響。

此外，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會導致於綜合財務報表作出更多披露。

本公司董事擬應用有限追溯法，首次應用的累計影響於二零一八年八月一日的期初權益餘額中確認。根據此種過渡方法，本集團將僅追溯應用該準則於首次應用日期尚未完成的合約。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款（非當日支付）的現值計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用及分類為投資物業的租賃土地的前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號時，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，並將由本集團分別呈列為融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就本集團作為承租人的租賃土地確認預付租賃付款。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產的分類發生潛在變動，視乎本集團是否單獨呈列使用權資產或於同一項目內呈列使用權資產（倘擁有相應有關資產）而定。

此外，香港財務報告準則第16號要求詳盡的披露。

於二零一八年七月三十一日，本集團有不可撤銷經營租賃承擔5,832,000港元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃符合低價值或短期租賃。

此外，本集團現將已付可退還租金按金931,000港元視為根據香港會計準則第17號之租約項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號對租賃付款的釋義，該等按金並非與使用相關資產之權利相關的款項，故該等按金的賬面值或會調整至攤銷成本，而該等調整被視為額外租賃付款。已付可退還租金按金的調整將計入使用權資產的賬面值。

此外，如上所述，新規定的應用可能導致計量、呈現及披露的變化。

3. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則及香港《公司條例》所規定的適用披露。

編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干金融工具乃按各報告期末的公平值計量（如下述會計政策所闡述）。

歷史成本一般按交換貨品和服務的代價的公平值計算。

公平值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團會考慮市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時會考慮的該資產或負債的特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準釐定，但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值類似但並非公平值（例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）的計量除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

於二零一八年全年業績初步公告中所載有關截至二零一八年及二零一七年七月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，惟皆來自於該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須披露的進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部分的要求，遞交截至二零一七年七月三十一日止年度的財務報表予公司註冊處，及將會於適當時候遞交截至二零一八年七月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該兩個年度本集團的財務報表發出報告。核數師報告並無保留意見；並無提述任何核數師於其報告中不作出保留意見的情況下，以關注事項的方式提請垂注的任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406(2)、第407(2)或(3)條所指的聲明。

4. 分部資料

下列為本集團按營運分部劃分的收益及業績的分析，乃根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即本公司執行董事）就分配分部資源及評估分部表現所獲提供的資料作出。此亦為本集團進行安排及籌劃的基準。根據香港財務報告準則第8號「營運分部」，本集團的報告及營運分部如下：

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	—	出售持有待售物業

有關該等分部的資料於下文呈報。

分部收益及業績

下列為本集團按報告及經營分部劃分的收益及業績的分析：

截至二零一八年七月三十一日止年度

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	綜合 千港元
所得款項總額	<u>79,073</u>	<u>7,230</u>	<u>237,155</u>	<u>323,458</u>
分部收益	<u>79,073</u>	<u>-</u>	<u>237,155</u>	<u>316,228</u>
分部(虧損)溢利	<u>(13,413)</u>	<u>(11,496)</u>	<u>164,275</u>	<u>139,366</u>
未分配收入				53
未分配開支				(26,597)
可供出售投資的已確認減值虧損				(50,098)
分佔一間聯營公司虧損				(505)
財務費用				<u>(131)</u>
除稅前溢利				<u><u>62,088</u></u>

截至二零一七年七月三十一日止年度

	酒店業務 千港元	金融投資 千港元	物業 千港元	綜合 千港元
所得款項總額	<u>82,444</u>	<u>42,493</u>	<u>-</u>	<u>124,937</u>
分部收益	<u>82,444</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,444</u>
分部(虧損)溢利	<u>(20,535)</u>	<u>(5,314)</u>	<u>89,982</u>	<u>64,133</u>
未分配收入				6
未分配開支				(21,888)
分佔一間聯營公司溢利				12,876
財務費用				<u>(1,225)</u>
除稅前溢利				<u><u>53,902</u></u>

分部(虧損)溢利指每個分部所(蒙受的虧損)賺取的溢利,但未分配可供出售投資的已確認減值虧損、中央行政成本、董事薪金、分佔一間聯營公司溢利/虧損及財務費用。此乃向主要營運決策者報告用作資源分配及表現評估的基準。

5. 其他收益及虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持作買賣投資的公平值減少	(16,573)	(6,378)
持作買賣投資的股息收入	2,089	1,333
償付代價 (附註)	90,000	90,000
可供出售投資的已確認減值虧損	(50,098)	—
	<u>25,418</u>	<u>84,955</u>

附註：

本集團曾於澳門擁有一個物業發展項目（「澳門物業」）並入賬為待發展物業。本集團自二零零七年起已向相關澳門政府部門提交申請及發展計劃，並且就取得批准持續與政府部門磋商。本集團並無展開澳門物業的興建活動，乃等候政府批准經過修改的發展計劃。

於二零一六年八月五日，本公司透過其間接擁有99%權益的附屬公司新發投資企業有限公司（「新發」）收到澳門土地工務運輸局的書面通知（「通知」），告知（其中包括）有關澳門物業的地塊（「澳門土地」）應於土地批授有效期屆滿後交還給澳門政府，不附帶任何責任或負擔而新發無權獲得任何賠償。新發已於二零一六年九月提交司法上訴。

根據澳門物業登記局可公開查閱的登記資料，新發對澳門土地的業權已於二零一六年七月二十八日被取消登記。因此，本集團已終止確認賬面值為60,000,000港元的澳門物業（包括已產生的成本減去累計減值虧損241,233,000港元），並於截至二零一六年七月三十一日止年度的損益內確認。

於二零一六年八月二十六日，本集團透過兩間全資附屬公司與港基建築工程有限公司（「港基」）（新發99%股本權益的賣方）及港基的一名保證方（「保證方」）訂立償付契據。根據償付契據，由於本集團未能就澳門土地的土地租賃權修訂向相關澳門政府部門取得批准及鑒於通知，港基及保證方同意向本集團償還合共約298,000,000港元（「償付款額」），即本集團就收購新發99%股本權益向港基所支付的實際金額。

償付款額的支付安排如下：

	千港元
於下列日期或之前	
二零一六年十二月三十一日	60,000
二零一七年十二月三十一日	120,000
二零一八年十二月三十一日	<u>118,004</u>
	<u>298,004</u>

截至二零一八年七月三十一日止，本集團已從港基收取180,000,000港元並已於下列會計期間的損益內確認：

	千港元
截至七月三十一日止年度	
二零一七年	90,000
二零一八年	<u>90,000</u>
	<u>180,000</u>

上列的其他詳情載於本公司日期為二零一六年八月七日、二零一六年八月八日及二零一六年八月二十六日的公告。

6. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付一名董事款項的利息	<u>131</u>	<u>1,225</u>

7. 所得稅開支(抵免)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅項開支(抵免)包括：		
即期稅項		
中國土地增值稅	<u>23,535</u>	<u>-</u>
	23,535	-
遞延稅項	<u>(10,471)</u>	<u>(1,050)</u>
	<u>13,064</u>	<u>(1,050)</u>

二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署為正式法律文件並於第二日公佈於憲報之上。

就截至二零一八年七月三十一日止年度而言，香港利得稅乃按照利得稅兩級制計算。根據利得稅兩級制，合資格法團的溢利首筆達到兩百萬港元將按8.25%稅率徵稅，超過兩百萬港元則按16.5%稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格的香港其他集團實體所得溢利仍然按照16.5%的統一稅率徵稅。就截至二零一七年七月三十一日止年度而言，香港利得稅乃按估計應課稅溢利16.5%的統一稅率計算。

8. 本年度溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利經扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	6,742	6,348
其他員工費用		
—薪金及其他福利	32,395	32,955
—退休福利計劃供款	2,724	2,656
僱員福利開支總額	<u>41,861</u>	<u>41,959</u>
核數師酬金	2,120	2,020
確認為開支的存貨成本	21,962	21,044
確認為開支的已售物業成本	161,293	—
折舊, 已計入：		
—其他酒店經營開支	12,486	22,493
—行政開支	324	708
解除預付租賃款項及預付租賃款項的溢價 (計入其他酒店經營開支)	1,477	1,492
出售物業、機器及設備的虧損(收益)	118	(287)
匯兌(收益)虧損淨額	(35)	73
銀行及其他利息收入	<u>(552)</u>	<u>(207)</u>

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃依據以下數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就計算每股基本盈利而言本公司擁有人應佔的年度溢利	<u>37,188</u>	<u>60,252</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>3,886,751,193</u>	<u>3,878,641,604</u>

由於兩個年度均並無具潛在攤薄效應的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

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賒賬期平均為三十日。以下為貿易應收款項以發票日期(約為收益確認日期)為基準呈列的賬齡分析。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	1,676	3,337
三十一日至六十日	35	114
六十一日至九十日	88	6
九十一日或以上	114	135
	<u>1,913</u>	<u>3,592</u>
預付款項及按金	2,588	2,194
其他應收款項	1,968	2,884
	<u>6,469</u>	<u>8,670</u>

向酒店業務的新貿易客戶授出信貸期前，本集團會透過調查潛在客戶的過往信貸記錄，評估彼等的信貸質素，然後界定該名客戶的信貸限額。於報告期末，因本集團相信有關金額可予收回，故概無貿易應收款項已逾期或已減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

11. 貿易及其他應付款項

購買貨品的平均賒賬期為三十至一百二十日，貿易應付款項以發票日期為基準的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	2,052	2,397
三十一日至六十日	1,231	1,246
六十一日至九十日	1,048	926
九十一日或以上	757	330
	<u>5,088</u>	<u>4,899</u>
應計費用	4,126	4,170
應付一名董事的利息	-	3,031
其他應付款項(附註)	43,586	25,855
	<u>52,800</u>	<u>37,955</u>

附註：計入建築應付款項的二零一八年七月三十一日的結餘為19,146,000港元。

業績回顧

本集團於截至二零一八年七月三十一日止年度錄得總收入約323,500,000港元（二零一七年：124,900,000港元），包括銷售物業所得款項總額237,200,000港元（二零一七年：無）、酒店業務79,100,000港元（二零一七年：82,400,000港元）及出售證券和其他業務分部合共7,200,000港元（二零一七年：42,500,000港元）。

截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的年度溢利為37,200,000港元（二零一七年：60,300,000港元）。

截至二零一八年七月三十一日止年度的溢利減少主要乃由於以下事項的淨影響：(i) 佛山住宅物業銷售；(ii) 由於澳門政府部門宣佈接受投資公司持有的土地特許權已失效，致使可供出售投資出現減值虧損50,100,000港元；及(iii) 因投資物業公平值減少而導致分佔聯營公司虧損500,000港元（二零一七年：分佔溢利12,900,000港元）。

股息

董事並不建議就截至二零一八年七月三十一日止年度派付任何股息。

流動性及財務資源

本集團繼續保持流動性。於二零一八年七月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金（包括受限制銀行結餘）280,800,000港元（二零一七年：304,500,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值46,700,000港元（二零一七年：64,200,000港元）。

於二零一八年七月三十一日，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）（二零一七年：無）。

於二零一六年八月四日，本公司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0.077港元配售185,000,000股新股份。配售事項已於二零一六年八月十七日完成，而本公司已發行股份數目已增加至3,886,751,193股股份。

於二零一八年七月三十一日，本集團的總負債資本比率（以本集團總負債相對於股東資金的百分比列示）為50.3%（二零一七年：79.9%）。

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

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團的主要業務為物業開發、經營酒店、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

佛山財神酒店側的住宅項目建設已經完工，現已開始交付已售出的單位。年內，已確認物業銷售收入237,200,000港元，及截至二零一八年七月三十一日已收到待交付單位的按金約185,600,000港元。預計此高層住宅發展項目的銷售活動短期內將繼續對本集團的收入作出重大貢獻。

澳門南灣湖

本集團透過一間接受投資公司持有一幅位於澳門商業大馬路的土地的5%實際權益。根據年內公佈的中華人民共和國澳門特別行政區官方公報，該物業的土地特許權期限已屆滿，而澳門當局宣佈該土地特許權已失效。本集團獲接受投資公司告知其已就有關恢復土地特許權提起司法上訴。

澳門路環

於二零一六年八月五日，本公司透過其擁有99%權益的附屬公司新發投資企業有限公司（「新發」）收到澳門土地工務運輸局日期為二零一六年八月一日的書面通知（「通知」），告知有關該幅位於路環、佔地面積約為9,553平方米並且透過新發持有用作發展用途的土地（「澳門土地」）的土地批給有效期已告屆滿，以及澳門土地應無償交還給澳門政府。新發已於二零一六年九月提交司法上訴，並且繼續就可以採取的可能步驟尋求法律意見。

於二零一六年八月二十六日，本集團透過兩間全資附屬公司與港基建築工程有限公司（「港基」）（新發的賣方）及一名保證方訂立償付契據。根據償付契據，由於本集團未能就澳門土地的土地租賃權申請向相關澳門政府部門取得批准及鑒於通知，港基及保證方同意向本集團償還合共約298,000,000港元，即本集團就收購新發99%權益向港基所支付的實際金額。

截至二零一八年七月三十一日止，本集團已從港基收取合共180,000,000港元，其中90,000,000港元已於本年度的損益內確認（二零一七年：90,000,000港元）。

上列的其他詳情載於本公司日期為二零一六年八月七日、二零一六年八月八日及二零一六年八月二十六日的公告。

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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，該酒店維持約54.8%的穩定入住率，及於二零一七年錄得營業額約89,000,000港元，而二零一六年則為78,600,000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。該酒店維持約92.1%的高入住率，並於二零一七年錄得營業額約235,500,000港元，而二零一六年的營業額則為216,400,000港元。

或然負債

於二零一八年七月三十一日，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92,200,000港元（二零一七年：無）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。

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。

於二零一八年七月三十一日，本集團聘用約350名僱員，其中約330名僱員常駐於中國內地。截至二零一八年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為41,900,000港元（二零一七年：42,000,000港元）。

展望

年內，本集團已收取港基（新發的賣方）的還款合共90,000,000港元以及有關佛山住宅項目的銷售所得款項及按金約172,400,000港元。

考慮到即將來自佛山住宅項目銷售的更多銷售收益及港基進一步償還款項，預期本集團的財務狀況將進一步增強。本集團將善用該等額外資金，藉以拓展其現有業務及把握殷實可行的投資項目機遇。

本集團對於中國、澳門及鄰近地區的整體經濟繁榮和商業潛力仍抱持信心。管理層繼續謹慎地監控其現有業務，並會把握可行商機，以維持本集團的長期可持續增長。

資產抵押

銀行存款642,000港元(二零一七年:642,000港元)已按予銀行,作為本集團獲授信貸融資最多600,000港元(二零一七年:600,000港元)的抵押,本集團已動用其中26,000港元(二零一七年:7,000港元)。

買賣或贖回本公司上市證券

年內,本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司上市證券。

企業管治常規

本公司專注於維持高水平的企業管治,一直致力於採取及提升有效的措施及常規,達致高透明度及問責性,照顧股東利益。

截至二零一八年七月三十一日止年度,本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「守則」)的全部適用條文,惟下列偏離事項除外:

根據守則A.4.1,非執行董事的委任應有指定任期,並須接受重選。

本公司的獨立非執行董事並無獲委以指定任期,但彼等須按本公司的組織章程細則第103(A)條規定,於股東週年大會上輪值退任。本公司將確保全體董事均會定期退任。

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年內已遵守標準守則所載的規定準則。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

有關載於初步公告之本集團截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表之數字及其相關附註,已獲本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團於本年度之經審核綜合財務報表載列之數額作出比較,並認為兩者相符一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證工作,因此德勤•關黃陳方會計師行於初步公告中並不發表任何核證。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照守則以書面列明職權範圍。審核委員會由獨立非執行董事李思權先生（主席）、黃廣發先生及梁錦輝先生組成。

審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的申報程序及內部監控。

審核委員會於年內舉行兩次會議，執行的職責如下：

1. 審閱本公司年度及中期財務報告的文稿，並提供意見；
2. 檢討本集團的內部監控，並提供意見；及
3. 與外聘核數師會面，並參與續聘外聘核數師以及評估彼等的表現。

審核委員會已審閱截至二零一八年七月三十一日止年度的本集團經審核業績。

股東週年大會

本公司將於二零一八年十二月十八日（星期二）舉行二零一八年度股東週年大會，而股東週年大會通告將於適當時候以上市規則所規定之方式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年十二月十三日（星期四）至二零一八年十二月十八日（星期二）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間將不會辦理任何股份的轉讓登記。為確定有權出席二零一八年十二月十八日（星期二）舉行的股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零一八年十二月十二日（星期三）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭德雄

香港，二零一八年十月二十四日

於本公告刊發日期，蕭德雄先生、朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生為執行董事，而李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生則為獨立非執行董事。