

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)

#### 截至二零一九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」)截至二零一九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

截至二零一九年七月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	4	432,212	316,228
銷售成本		(230,503)	(161,293)
直接經營成本		(44,698)	(48,410)
毛利		157,011	106,525
其他收益及虧損	5	108,944	25,418
其他收入		15,182	2,976
市場推廣開支		(11,959)	(4,819)
行政開支		(59,065)	(53,412)
其他酒店經營開支		(12,463)	(13,964)
分佔一間聯營公司溢利(虧損)		18,903	(505)
財務費用	6	—	(131)
除稅前溢利		216,553	62,088
所得稅開支	7	(55,149)	(13,064)
本年度溢利	8	161,404	49,024

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>其他全面開支：</b>		
<i>其後將不會重列為損益的項目：</i>		
透過其他全面收益按公平值計量之 股本工具投資公平值虧損	(13,640)	—
<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>(5,089)</u>	<u>(275)</u>
本年度其他全面開支	<u>(18,729)</u>	<u>(275)</u>
本年度全面收益總額	<u><b>142,675</b></u>	<u>48,749</u>
以下各方應佔本年度溢利：		
本公司擁有人	149,957	37,188
非控股權益	<u>11,447</u>	<u>11,836</u>
	<u><b>161,404</b></u>	<u>49,024</u>
以下各方應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	132,528	37,004
非控股權益	<u>10,147</u>	<u>11,745</u>
	<u><b>142,675</b></u>	<u>48,749</u>
		(經重列)
每股盈利	9	
基本—港仙	<u><b>77.2</b></u>	<u>19.1</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年七月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		<b>244,730</b>	258,576
預付租賃款項		<b>2,005</b>	2,121
預付租賃款項的溢價		<b>30,809</b>	32,547
於一間聯營公司的權益		<b>221,335</b>	215,053
可供出售投資		–	13,640
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產		–	–
人壽保險保單之按金及預付款項		<b>11,675</b>	–
		<b>510,554</b>	521,937
<b>流動資產</b>			
持有待售物業		<b>176,292</b>	411,464
存貨		<b>2,100</b>	2,064
貿易及其他應收款項	10	<b>8,057</b>	6,469
應收一間聯營公司款項		<b>5,736</b>	9,006
預付租賃款項		<b>92</b>	93
預付所得稅		<b>14,853</b>	8,700
經損益按公平值計算的金融資產／持作 買賣投資		<b>250,955</b>	46,740
抵押銀行存款		<b>643</b>	642
銀行結餘及現金		<b>356,316</b>	280,127
		<b>815,044</b>	765,305
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	<b>42,014</b>	52,800
預售物業的按金		–	185,578
合約負債		<b>32,782</b>	–
應付關聯人士款項		<b>163,529</b>	137,384
應付稅項		<b>72,458</b>	23,535
		<b>310,783</b>	399,297
<b>淨流動資產</b>		<b>504,261</b>	366,008
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,014,815</b>	887,945

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>33,841</u>	<u>48,902</u>
淨資產	<u>980,974</u>	<u>839,043</u>
資本及儲備		
股本	1,518,519	1,518,519
儲備	<u>(494,981)</u>	<u>(627,509)</u>
本公司擁有人應佔權益	1,023,538	891,010
非控股權益	<u>(42,564)</u>	<u>(51,967)</u>
權益總額	<u>980,974</u>	<u>839,043</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號萬通保險大廈17樓1701室。

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」）

### 本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	與香港財務報告準則第4號「保險合約」一併 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」
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）
香港會計準則第40號（修訂本）	投資物業轉讓

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

### 2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「香港財務報告準則第15號」）

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及有關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累積影響已於二零一八年八月一日首次應用當日確認。於首次應用日期的任何差額已於期初累計虧損確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年八月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋編製，故比較資料未必可比較。

本集團確認主要來自酒店業務及銷售持有待售物業的收益。

有關本集團履約責任及應用香港財務報告準則第15號導致的會計政策之資料將於年報予以披露。

首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響的概要

應用香港財務報告準則第15號對確認收益的時間及金額並無重大影響。下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對本集團的綜合財務狀況表的影響。未列入於二零一八年八月一日不受變動影響的項目。

對二零一八年八月一日負債的影響

		先前於 二零一八年 七月 三十一日 呈報之 賬面值 千港元	採納香港 財務報告 準則第15號 的影響 千港元	根據香港 財務 報告準則 第15號於 二零一八年 八月一日 之賬面值 千港元
	附註			
貿易及其他應付款項	a	52,800	(1,308)	51,492
預售物業的按金	b	185,578	(185,578)	-
合約負債	a、b	-	186,886	186,886

附註：

- (a) 於二零一八年八月一日，先前計入貿易及其他應付款項之就客房、食品及飲料服務合約收取客戶墊款1,308,000港元重新分類至合約負債。
- (b) 於二零一八年八月一日，先前計入預售物業的按金之就物業銷售合約收取客戶墊款185,578,000港元重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年七月三十一日的綜合財務狀況表及本年度的綜合現金流量表各受影響項目的影響。未列入不受變動影響的項目。

對二零一九年七月三十一日負債的影響

	所呈報 千港元	重新分類 千港元	並無應用 香港財務報告 準則第15號 的金額 千港元
貿易及其他應付款項	42,014	1,428	43,442
預售物業的按金	-	31,354	31,354
合約負債	32,782	(32,782)	-

對截至二零一九年七月三十一日止年度綜合現金流量表的影響

	所呈報 千港元	重新分類 千港元	並無應用 香港財務報告 準則第15號 的金額 千港元
<b>經營業務</b>			
貿易及其他應付款項減少	(8,990)	134	(8,856)
預售物業的按金減少	-	(152,118)	(152,118)
合約負債減少	(151,984)	151,984	-

附註：就呈報截至二零一九年七月三十一日止年度按間接法計量之經營業務所得現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露於二零一八年八月一日之期初綜合財務狀況表計算。

## 2.2 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」）

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及對其他香港財務報告準則的相應修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類及計量、(2)金融資產及財務擔保合約的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及(3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文，就於二零一八年八月一日（首次應用日期）尚未終止確認的工具追溯應用香港財務報告準則第9號（即應用分類及計量規定（包括減值）），而並無就於二零一八年八月一日已終止確認的工具應用該等規定。於二零一八年七月三十一日的賬面值與二零一八年八月一日的賬面值之間的差額於期初累計虧損確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可比較，原因為比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」（「香港會計準則第39號」）編製。

應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策將於年報予以披露。

### 2.2.1 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響的概要

下表說明根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號須符合預期信貸虧損規定之金融資產於首次應用日期二零一八年八月一日之分類及計量。

附註	可供出售 （「可供 出售」）投資 千港元	透過其他 全面收益按 公平值計量 （「透過其他 全面收益按 公平值計量」） 之金融資產 千港元	攤銷成本 （先前分類 為貸款及 應收款項） 千港元	重估儲備 千港元	透過其他 全面收益 按公平值 計量之儲備 千港元	累計虧損 千港元
於二零一八年七月三十一日的 期末結餘（經審核）—香港會計 準則第39號	13,640	-	293,656	60,710	-	(884,272)
首次應用香港財務報告準則第9號 產生之影響： 由可供出售投資重新分類	<i>a</i> (13,640)	13,640	-	(9,200)	(60,138)	69,338
於二零一八年八月一日的 期初結餘（經重列）	-	13,640	293,656	51,510	(60,138)	(814,934)

(a) 可供出售投資

由可供出售股本投資至透過其他全面收益按公平值計量

本集團選擇於其他全面收益呈列其先前分類為可供出售的全部股本投資的公平值變動，其中13,640,000港元與先前根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量之非報價股本投資相關，該等投資並非持作買賣且預期不會在可預見的將來出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，13,640,000港元由可供出售投資重新分類至透過其他全面收益按公平值計量之股本工具投資。此外，先前確認的減值虧損60,138,000港元自累計虧損轉移至透過其他全面收益按公平值計量之儲備，而先前於分步收購本集團的一間聯營公司後已確認的重估收益9,200,000港元於二零一八年八月一日自重估儲備轉移至累計虧損。

(b) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團已應用香港財務報告準則第9號簡化方法按全期預期信貸虧損計量所有貿易應收款項的預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項根據攤估信貸風險特點並參考債務人的過往違約經驗及當前逾期風險分類。

按攤銷成本計算的財務擔保合約及其他金融資產的虧損撥備主要包括其他應收款項、應收一間聯營公司款項、抵押銀行存款及銀行結餘，乃按12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）的基準計量，信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。

於二零一八年八月一日，鑒於本公司董事認為金額並不重大，故並無確認累計虧損的新增信貸虧損撥備。

**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及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號（修訂本）	重大的定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之年度改進 （二零一五年至二零一七年週期） <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購生效

<sup>5</sup> 於二零二零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，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則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16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)**

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」(「香港會計準則第17號」)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與服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修訂的規定。

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移除，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，本集團會將有關租賃負債的租賃付款分配至本金及利息部分，並呈列為融資現金流量。前期預付租賃付款將繼續呈列為投資現金流量。

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。

於二零一九年七月三十一日，本集團有不可撤銷經營租賃承擔2,974,000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，除非有關租賃符合低價值或短期租賃，否則本集團將就該等租賃確認使用權資產及相應負債。

此外，本集團現將已付可退還租金按金751,000港元視為應用香港會計準則第17號之租約項下的權利。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。而已付可退還租金按金的調整將被視為額外租賃付款並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、呈列及披露的變動。本集團選擇可行權宜法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於首次應用日前已存在的租賃。此外，本集團作為承租人，選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號。

### 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）；
- 第二級輸入數據是資產或負債的可直接或間接觀察輸入數據（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。

於二零一九年全年業績初步公告中所載有關截至二零一九年及二零一八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，遞交截至二零一八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二零一九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	—	銷售持有待售物業

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營運分部劃分的收益及業績的分析：

#### 截至二零一九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>71,119</u>	<u>66,997</u>	<u>361,093</u>	<u>499,209</u>
分部收益	<u>71,119</u>	<u>-</u>	<u>361,093</u>	<u>432,212</u>
分部（虧損）溢利	<u>(14,243)</u>	<u>(1,006)</u>	<u>233,788</u>	<u>218,539</u>
未分配收入				1,845
未分配開支				(24,649)
出售附屬公司所得收益				1,915
分佔一間聯營公司溢利				<u>18,903</u>
除稅前溢利				<u><u>216,553</u></u>

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	79,073	7,230	237,155	323,458
分部收益	79,073	-	237,155	316,228
分部(虧損)溢利	(13,413)	(11,496)	164,275	139,366
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				(131)
除稅前溢利				62,088

分部(虧損)溢利指每個分部所(產生的虧損)賺取的溢利,但未分配若干其他收入、出售附屬公司所得收益、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分配資源及評估表現的基準。

## 5. 其他收益及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經損益按公平值計算(「經損益按公平值計算」)的 金融資產/持作買賣投資的公平值減少	(13,064)	(16,573)
經損益按公平值計算的金融資產/持作買賣投資的 股息收入	2,089	2,089
出售附屬公司所得收益	1,915	-
可供出售投資的已確認減值虧損	-	(50,098)
償付代價(附註)	118,004	90,000
	<b>108,944</b>	<b>25,418</b>

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,仍待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（「兩間中間控股公司」）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%股本權益透過兩間中間控股公司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	118,004
	<u>298,004</u>

截至二零一九年七月三十一日，本集團已從港基收取全部償付款額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	90,000
二零一九年	118,004
	<u>298,004</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、二零一六年八月二十六日、二零一九年一月二十九日及二零一九年三月十八日的公告。

## 6. 財務費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付一名董事款項的利息	<u>-</u>	<u>131</u>

## 7. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅項開支(抵免)包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	27,427	-
中國土地增值稅	<u>42,227</u>	<u>23,535</u>
	69,654	23,535
遞延稅項	<u>(14,505)</u>	<u>(10,471)</u>
	<u>55,149</u>	<u>13,064</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翌日公佈於憲報之上。根據利得稅兩級制，合資格法團的應課稅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。

本公司董事認為，實施利得稅兩級制所涉及的金額對於綜合財務報表並不重大。上述兩個年度的香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

由於本公司及附屬公司於有關年度並無產生任何應課稅溢利，或有結轉自過往年度的稅項虧損用以抵銷該兩個年度所產生的應課稅溢利，故並無就該兩個年度的香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，該兩個年度內中國附屬公司的稅率均為25%。

## 8. 本年度溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利經扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	6,305	6,742
其他員工費用		
—薪金及其他福利	31,240	32,395
—退休福利計劃供款	2,830	2,724
僱員福利開支總額	40,375	41,861
核數師酬金	2,260	2,120
確認為開支的存貨成本	18,707	21,962
確認為開支的已售物業成本	230,503	161,293
折舊，已計入：		
—其他酒店經營開支	11,003	12,486
—行政開支	273	324
匯兌虧損(收益)淨額	692	(35)
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)	1,460	1,477
銀行及其他利息收入	(2,154)	(552)
出售物業、機器及設備的(收益)虧損	(181)	118
經損益按公平值計算的金融資產的利息收入	(10,891)	—

## 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	149,957	37,188
股份數目：		
計算每股基本盈利的普通股數目	194,337,559	194,337,559

用於計算當前及過往年度每股基本盈利之普通股數目已就於二零一九年三月十三日生效的股份合併(即每二十股普通股合併為一股經合併普通股)作出調整。

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為基準呈列的賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	1,431	1,676
三十一日至六十日	21	35
六十一日至九十日	39	88
九十一日或以上	248	114
	<u>1,739</u>	<u>1,913</u>
預付款項及按金	1,342	2,588
其他應收款項	4,976	1,968
	<u>8,057</u>	<u>6,469</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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	2,175	2,052
三十一日至六十日	761	1,231
六十一日至九十日	381	1,048
九十一日或以上	156	757
	<u>3,473</u>	<u>5,088</u>
應計費用	4,126	4,126
其他應付款項(附註)	34,415	43,586
	<u>42,014</u>	<u>52,800</u>

附註：二零一九年七月三十一日的結餘包括應付保固金13,567,000港元(二零一八年：19,146,000港元)。



## 業績回顧

本集團於截至二零一九年七月三十一日止年度錄得總收入約499,200,000港元（二零一八年：323,500,000港元），包括銷售物業所得款項總額361,100,000港元（二零一八年：237,200,000港元）、酒店業務71,100,000港元（二零一八年：79,100,000港元）及出售證券和其他業務分部合共67,000,000港元（二零一八年：7,200,000港元）。

截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的年度溢利為150,000,000港元（二零一八年：37,200,000港元）。

截至二零一九年七月三十一日止年度的溢利增加主要乃由於以下事項的淨影響：(i) 佛山物業銷售溢利；(ii) 與澳門待發展物業有關的償付代價118,000,000港元（二零一八年：90,000,000港元）於損益確認；及(iii) 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，致使二零一八年錄得可供出售投資的一次性減值虧損50,100,000港元。

## 股息

董事並不建議就截至二零一九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。於二零一九年七月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金357,000,000港元（二零一八年：280,800,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值251,000,000港元（二零一八年：46,700,000港元）。

於二零一九年七月三十一日，概無尚未償還的銀行及其他借貸（列為「其他應付款項」的公司信用卡應付款項除外）（二零一八年：無）。

於二零一九年三月十二日，股東特別大會通過一項普通決議案，將本公司已發行股本中每二十股股份合併為一股合併股份（「股份合併」）。

股份合併已於二零一九年三月十三日生效，及本公司已發行股本中3,886,751,193股股份已合併為194,337,559股合併股份。

於二零一九年七月三十一日，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33.7%（二零一八年：50.3%）。

## 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

截至二零一九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

佛山財神酒店旁側住宅項目的銷售活動繼續進行及截至二零一九年七月三十一日止年度已確認物業銷售收入361,100,000港元（二零一八年：237,200,000港元）。於二零一九年七月三十一日錄得待交付單位的按金約31,400,000港元（二零一八年：185,600,000港元）。預計此高層住宅發展項目短期內將繼續對本集團的收入作出貢獻。

### 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。根據二零一八年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，本集團透過當時的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。

截至二零一九年三月十八日止，本集團已收取約298,000,000港元的全部償付款項，其中118,000,000港元已於本年度的損益內確認（二零一八年：90,000,000港元）。

其後於二零一九年七月二日，本公司與港基訂立一份買賣協議，據此透過出售本公司兩間全資附屬公司（統稱為（「目標公司」））的全部已發行股本，本公司同意出售（「出售事項」）而港基同意購買本集團於新發的權益（連同相關股東貸款），現金代價為1,200,000港元。出售事項已於二零一九年七月三十日完成。目標公司及新發自此後不再為本公司的附屬公司。

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、二零一六年八月二十六日、二零一九年一月二十九日、二零一九年三月十八日及二零一九年七月三十日的公告。

## 酒店業務

本集團擁有佛山財神酒店的75%實際權益。該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該酒店的入住率略降至約49.75%，及於二零一八年錄得營業額約80,300,000港元，而二零一七年的營業額則約為89,000,000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，並於二零一八年錄得營業額約243,200,000港元，而二零一七年的營業額則約為235,500,000港元。

## 金融投資

於二零一九年七月三十一日，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33,400,000港元（二零一八年：46,700,000港元）及上市債務證券217,500,000港元（二零一八年：無）。年內，本集團將物業銷售及港基還款所產生的盈餘現金，用於投資上市債務證券。

年內，上市股本證券33,400,000港元（二零一八年：46,700,000港元），全部為交銀國際控股有限公司的股份（股份代號：3329），錄得公平值變動未變現虧損13,300,000港元（二零一八年：17,500,000港元）。有關投資的進一步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。

於二零一九年七月三十一日，本集團擁有28支上市債務證券（二零一八年：無），佔投資組合的約86.7%。組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約1.3%，五大債務證券的市值佔約4.8%。剩餘23支債務證券佔本集團總資產的11.7%，各介乎0.1%至0.8%。這些債務證券中約有95.3%與中國房地產公司有關。

年內，債務組合產生未變現公平值收益淨額200,000港元（二零一八年：無）及利息收入10,900,000港元（二零一八年：無）。

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投資的多元組合，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回報及滿意評級的上市證券，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。

## 或然負債

於二零一九年七月三十一日，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187,200,000港元（二零一八年：92,200,000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。

## 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。

於二零一九年七月三十一日，本集團聘用約330名僱員，其中約310名僱員常駐於中國內地。截至二零一九年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為40,400,000港元（二零一八年：41,900,000港元）。

## 展望

年內，本集團就新發已收取港基的還款及出售代價合共119,200,000港元以及有關佛山住宅項目的銷售所得款項及按金約206,900,000港元。

考慮到佛山住宅項目銷售即將產生更多銷售收益，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。

本集團對其在迅速變化環境中的表現保持審慎樂觀態度。在市場不明朗因素及中美貿易摩擦的背景下，管理層繼續密切監控其現有業務及把握可行的商機，以維持本集團的長期可持續發展。

## 資產抵押

銀行存款643,000港元（二零一八年：642,000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（二零一八年：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中9,000港元（二零一八年：26,000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。

截至二零一九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。

本公司獨立非執行董事的委任並無指定任期，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二零一九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及其相關附註之數字，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，履行的職責如下：

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二零一九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

本公司將於二零一九年十二月十二日（星期四）舉行二零一九年度股東週年大會，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

本公司將於二零一九年十二月九日（星期一）至二零一九年十二月十二日（星期四）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過戶登記。為確定有權出席二零一九年十二月十二日（星期四）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，須不遲於二零一九年十二月六日（星期五）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，二零一九年十月二十八日

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。