

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)

截至二零二零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」)截至二零二零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

截至二零二零年七月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	4	100,318	432,212
銷售成本		(42,872)	(230,503)
直接經營成本		(23,750)	(44,698)
毛利		33,696	157,011
其他收益及虧損	5	6,797	108,944
其他收入		28,110	15,182
市場推廣開支		(6,821)	(11,959)
行政開支		(57,975)	(59,065)
其他酒店經營開支		(12,310)	(12,463)
分佔一間聯營公司(虧損)溢利		(21,224)	18,903
財務費用	6	(18)	—
除稅前(虧損)溢利		(29,745)	216,553
所得稅開支	7	(2,459)	(55,149)
本年度(虧損)溢利	8	(32,204)	161,404

	二零二零年 附註 千港元	二零一九年 千港元
其他全面開支：		
<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>		
於註銷一間附屬公司時解除匯兌儲備	(1,138)	-
因換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(12,174)</u>	<u>(5,089)</u>
本年度其他全面開支	<u>(13,312)</u>	<u>(18,729)</u>
本年度全面（開支）收益總額	<u>(45,516)</u>	<u>142,675</u>
以下各方應佔本年度（虧損）溢利：		
本公司擁有人	(29,497)	149,957
非控股權益	<u>(2,707)</u>	<u>11,447</u>
	<u>(32,204)</u>	<u>161,404</u>
以下各方應佔全面（開支）收益總額：		
本公司擁有人	(39,705)	132,528
非控股權益	<u>(5,811)</u>	<u>10,147</u>
	<u>(45,516)</u>	<u>142,675</u>
每股（虧損）盈利	9	
基本－港仙	<u>(15.2)</u>	<u>77.2</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年七月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		227,928	244,730
使用權資產		36,097	–
預付租賃款項		–	2,005
預付租賃款項的溢價		–	30,809
於一間聯營公司的權益		200,111	221,335
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		11,644	11,675
		475,780	510,554
流動資產			
持有待售物業		128,576	176,292
存貨		1,446	2,100
貿易及其他應收款項	10	17,173	8,057
應收一間聯營公司款項		7,226	5,736
預付租賃款項		–	92
預付所得稅		15,797	14,853
經損益按公平值計算的金融資產		217,283	250,955
抵押銀行存款		643	643
銀行結餘及現金		332,456	356,316
		720,600	815,044
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	11,826	42,014
合約負債		21,161	32,782
租賃負債		2,727	–
應付關聯人士款項		121,490	163,529
應付稅項		71,341	72,458
		228,545	310,783
淨流動資產		492,055	504,261
總資產減流動負債		967,835	1,014,815

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	29,405	33,841
租賃負債	2,972	–
	<u>32,377</u>	<u>33,841</u>
淨資產	<u>935,458</u>	<u>980,974</u>
資本及儲備		
股本	1,518,519	1,518,519
儲備	<u>(534,686)</u>	<u>(494,981)</u>
本公司擁有人應佔權益	983,833	1,023,538
非控股權益	<u>(48,375)</u>	<u>(42,564)</u>
權益總額	<u>935,458</u>	<u>980,974</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：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
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
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
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
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）

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對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號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。

租賃之定義

本集團已選擇可行權宜方法，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」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

於二零一九年八月一日或之後訂立或修改之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期（二零一九年八月一日）確認累積影響。於二零一九年八月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於相關租賃負債。於首次應用日期的任何差額於期初累計虧損中確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下經修訂追溯法時，本集團對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，按各租賃基準及與各租賃合同相關的程度應用下列可行權宜方法：

- i. 選擇不就租賃期於首次應用日期起計12個月內屆滿的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時不計入初始直接成本。

	於二零一九年 八月一日 千港元
於二零一九年七月三十一日披露之經營租賃承擔	2,974
減：確認豁免－短期租賃	(197)
可行權宜方法－租賃期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃	(2,629)
其他（附註）	(148)
	—
於二零一九年八月一日應用香港財務報告準則第16號後 確認的經營租賃相關的租賃負債	—

附註： 相關租賃協議於期內提早終止。本公司董事認為提早終止有關租賃協議對綜合財務報表的影響並不重大，因此於二零一九年八月一日並未確認與該租賃協議相關的使用權資產。

於二零一九年八月一日的使用權資產賬面值包括以下各項：

	使用權資產 千港元
於應用香港財務報告準則第16號後確認的經營租賃相關的使用權資產	—
從預付租賃款項及預付租賃款項的溢價中重新分類（附註）	32,906
	32,906
按類別：	
租賃土地	32,906

附註： 於二零一九年七月三十一日，中華人民共和國（「中國」）租賃土地的首期付款分類為預付租賃款及預付租賃款項溢價。於應用香港財務報告準則第16號時，預付租賃款及預付租賃款項溢價的流動及非流動部分分別為2,097,000港元及30,809,000港元，重新分類為使用權資產。

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17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ⁶
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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎－相關租賃優惠 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ⁴
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 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備－擬定用途前的所得款項 ⁶
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約的成本 ⁶
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 (二零一八年至二零二零年) ⁶

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 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。

³ 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架於二零一八年頒佈。其相應修訂本「香港財務報告準則中概念框架提述的修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下述的經修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將不會對可預見未來的綜合財務報表產生重大影響。

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」

該等修訂透過載入作出重大判斷時的額外指引及解釋，對重大的定義進行修訂。尤其是有關修訂：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂與各香港財務報告準則的定義一致，並將在本集團於二零二零年八月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於財務報表中的呈列及披露。

二零一八年財務報告概念框架（「新框架」）及提述香港財務報告準則概念框架的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣的新負債定義，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值產生變動的收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

相應修訂已作出，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年八月一日或之後開始的年度期間生效。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或條件。

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商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、根據香港財務報告準則第16號（自二零一九年八月一日起）或香港會計準則第17號（於應用香港財務報告準則第16號之前）入賬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」（「香港會計準則第36號」）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。

於二零二零年全年業績初步公告中所載有關截至二零二零年及二零一九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，遞交截至二零一九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二零二零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經營分部劃分的收益及業績的分析：

截至二零二零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>33,721</u>	<u>217,325</u>	<u>66,597</u>	<u>317,643</u>
分部收益	<u>33,721</u>	<u>-</u>	<u>66,597</u>	<u>100,318</u>
分部(虧損)溢利	<u>(34,146)</u>	<u>13,709</u>	<u>20,629</u>	192
未分配收入				6,330
未分配開支				(27,143)
財務費用				(18)
註銷一間附屬公司之收益				1,138
分佔一間聯營公司虧損				(21,224)
轉讓其他應付款項之收益				<u>10,980</u>
除稅前虧損				<u>(29,745)</u>

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>	218,539
未分配收入				1,845
未分配開支				(24,649)
出售附屬公司之收益				1,915
分佔一間聯營公司溢利				<u>18,903</u>
除稅前溢利				<u>216,553</u>

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、轉讓其他應付款項之收益、註銷一間附屬公司之收益、出售附屬公司之收益、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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
轉讓其他應付款項之收益 (附註i)	10,980	—
經損益按公平值計算 (「經損益按公平值計算」) 的 金融資產股息收入	2,350	2,089
註銷一間附屬公司之收益	1,138	—
經損益按公平值計算的金融資產公平值減少	(7,671)	(13,064)
出售附屬公司之收益	—	1,915
償付代價 (附註ii)	—	118,004
	<u>6,797</u>	<u>108,944</u>

附註：

- (i) 註銷一間附屬公司後，應付獨立第三方款項轉予該附屬公司的非控股股東，該轉讓為年內非現金交易。
- (ii) 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 (「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。根據該償付契據，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。

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團已收取118,004,000港元的償付款項，已於本年度的損益內確認。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。

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債利息	<u>18</u>	<u>-</u>

7. 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅項開支(抵免)包括：		
中國企業所得稅		
即期稅項	-	27,427
過往年度超額撥備	<u>(1,681)</u>	<u>-</u>
	(1,681)	27,427
中國土地增值稅		
即期稅項	<u>7,646</u>	<u>42,227</u>
	5,965	69,654
遞延稅項	<u>(3,506)</u>	<u>(14,505)</u>
	<u>2,459</u>	<u>55,149</u>

於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(虧損)溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度(虧損)溢利經扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	6,166	6,305
其他員工費用		
—薪金及其他福利	31,399	31,240
—退休福利計劃供款	1,752	2,830
僱員福利開支總額	<u>39,317</u>	<u>40,375</u>
核數師薪酬	2,160	2,260
確認為開支的存貨成本	10,005	18,707
確認為開支的已售物業成本	42,872	230,503
物業、機器及設備折舊，已計入：		
—其他酒店經營開支	10,891	11,003
—行政開支	352	273
使用權資產折舊	1,684	—
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
匯兌虧損淨額	75	692
出售物業、機器及設備的虧損(收益)	45	(181)
計入其他收入：		
—銀行及其他利息收入	(4,302)	(2,154)
—經損益按公平值計算的金融資產利息收入	(19,483)	(10,891)
—透過其他全面收益按公平值計量的金融資產投資收入	<u>(2,683)</u>	<u>—</u>

9. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃依據以下數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本盈利的本公司擁有人 應佔的年度(虧損)溢利	<u>(29,497)</u>	<u>149,957</u>

二零二零年

二零一九年

股份數目：

計算每股基本盈利的普通股數目

194,337,559194,337,559

用於計算截至二零一九年七月三十一日止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之每二十股普通股合併為一股合併普通股之股份合併作出調整。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	3	1,431
三十一日至六十日	21	21
六十一日至九十日	4	39
九十一日或以上	<u>329</u>	<u>248</u>
	357	1,739
預付款項及按金	1,617	1,342
其他應收款項 (附註)	<u>15,199</u>	<u>4,976</u>
	<u>17,173</u>	<u>8,057</u>

附註：計入其他應收款項為應收消費金融業務客戶的款項13,596,000港元（二零一九年：3,366,000港元）。

於二零一八年八月一日，客戶貿易應收款項為1,913,000港元。

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

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	21	2,175
三十一日至六十日	8	761
六十一日至九十日	5	381
九十一日或以上	465	156
	<hr/>	<hr/>
	499	3,473
應計費用	2,979	4,126
其他應付款項 (附註)	8,348	34,415
	<hr/>	<hr/>
	11,826	42,014
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：二零二零年七月三十一日的結餘包括應付保固金1,659,000港元（二零一九年：13,567,000港元）。

業績回顧

本集團於截至二零二零年七月三十一日止年度錄得總收入約317,600,000港元（二零一九年：499,200,000港元），包括銷售物業所得款項總額66,600,000港元（二零一九年：361,100,000港元）、酒店業務33,700,000港元（二零一九年：71,100,000港元）及出售證券和其他業務分部合共217,300,000港元（二零一九年：67,000,000港元）。

截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的年度虧損為29,500,000港元（二零一九年：溢利150,000,000港元）。

截至二零二零年七月三十一日止年度虧損乃主要由於新型冠狀病毒肺炎疫情導致物業銷售放緩、酒店收入下降以及與佛山財神酒店有關的9,900,000港元的額外成本所致。截至二零一九年七月三十一日止年度的溢利主要因於損益確認的118,000,000港元，即港基建築工程有限公司（「港基」）年內根據兩份償付契據收取的分期付款總額，其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內。

股息

董事並不建議就截至二零二零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。於二零二零年七月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金333,100,000港元（二零一九年：357,000,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值217,300,000港元（二零一九年：251,000,000港元）。

於二零二零年七月三十一日，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）（二零一九年：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。

於二零二零年七月三十一日，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26.5%（二零一九年：33.7%）。

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

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團的主要業務為物業開發、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，而截至二零二零年七月三十一日止年度已確認物業銷售收入66,600,000港元（二零一九年：361,100,000港元）。期內銷售因外部經濟環境而出現下滑，於二零二零年七月三十一日，約23.3%可供出售樓面面積尚未售出，主要涉及約220個停車位。於二零二零年七月三十一日，錄得待交付單位的按金約20,900,000港元（二零一九年：31,400,000港元），而此高層住宅發展項目預期短期內將會對本集團收入帶來更多貢獻。

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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該酒店入住率略跌至約46.08%，及於二零一九年錄得營業額約65,300,000港元，而二零一八年則為約80,300,000港元。為響應當地政府防控新型冠狀病毒肺炎於中國的傳播（「疫情傳播」）而採取的預防政策及措施，該酒店於二零二零年一月下旬暫停運營，直至另行通知。鑑於暫停時長不確定，僅保留少量員工維護酒店物業，並逐步削減約250名員工（佔酒店員工約90%）以減少無謂的現金流出。該等員工將根據當地就業法律及法規獲得全額賠償。於年內，已產生9,900,000港元的額外成本。於二零二零年八月初，酒店恢復部分業務，但在疫情的影響下，酒店入住率及餐飲銷售仍處於較低水平。

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，並於二零一九年錄得營業額約230,900,000港元，而二零一八年的營業額則為243,200,000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。

於二零二零年七月三十一日，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26,400,000港元（二零一九年：33,400,000港元）及上市債務證券190,900,000港元（二零一九年：217,500,000港元）。

期內，上市股本證券26,400,000港元（二零一九年：33,400,000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7,000,000港元（二零一九年：13,300,000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。

於二零二零年七月三十一日，本集團擁有19隻上市債務證券（二零一九年：28隻），佔投資組合的約87.9%（二零一九年：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3.3%（二零一九年：1.3%），五大債務證券的市值佔約7.6%（二零一九年：4.8%）。剩餘14隻債務證券（二零一九年：23隻）佔本集團總資產的8.4%（二零一九年：11.7%），各介乎0.1%至0.9%（二零一九年：0.1%至0.8%）。該等債務證券中約有95.9%（二零一九年：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虧損淨額1,400,000港元（二零一九年：公平值收益200,000港元）及利息收入19,500,000港元（二零一九年：10,900,000港元）。

或然負債

於二零二零年七月三十一日，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50,300,000港元（二零一九年：187,200,000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。

於二零二零年七月三十一日，本集團聘用約80名僱員，其中約40名僱員常駐於中國內地。截至二零二零年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為39,300,000港元（二零一九年：40,400,000港元）。

展望

疫情已對本集團業績造成影響，並對中國及本地經濟造成巨大的負面影響。

儘管因暫時關閉佛山酒店而產生的相關虧損及開支以及住宅物業銷售下滑，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。

董事會將密切監視疫情的發展。面對經濟衰退及不確定性，本公司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。

資產抵押

銀行存款643,000港元（二零一九年：643,000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（二零一九年：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中4,000港元（二零一九年：9,000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。

截至二零二零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二零二零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二零二零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

本公司將於二零二零年十二月十日（星期四）舉行二零二零年度股東週年大會，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

本公司將於二零二零年十二月七日（星期一）至二零二零年十二月十日（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。為確定有權出席二零二零年十二月十日（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，須不遲於二零二零年十二月四日（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，二零二零年十月二十七日

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為獨立非執行董事。