



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 2017/2018



## 目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合財務報表審閱報告	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
簡明綜合財務報表附註	8
中期股息	19
管理層討論及分析	19
其他資料	22

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

蕭德雄 (主席)  
朱年耀 (行政總裁)  
朱年為 (副主席)  
劉志芹

#### 獨立非執行董事

李思權  
黃廣發  
梁錦輝

### 公司秘書

洪日明

### 法定代表

朱年耀  
洪日明

### 審核委員會

李思權 (主席)  
黃廣發  
梁錦輝

### 薪酬委員會

梁錦輝 (主席)  
李思權  
黃廣發  
朱年耀

### 提名委員會

黃廣發 (主席)  
李思權  
梁錦輝  
朱年耀

### 法律顧問

禮德齊伯禮律師行

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師

### 主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

### 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

香港灣仔  
駱克道33號  
美國萬通大廈  
17樓

### 股份代號

193

致冠中地產有限公司董事會  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 緒言

本核數師已審閱載於第四至十八頁的冠中地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的簡明綜合財務報表,包括於二零一八年一月三十一日的簡明綜合財務狀況表,以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製的報告須符合當中有關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表負責。本核數師的責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論,並按照委聘的協定條款僅向作為整體的閣下報告結論,且並無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

## 審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢,並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍,故不能令本核數師保證將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此,本核數師不會發表審核意見。

## 結論

按照本核數師的審閱,本核數師並無發現任何事項,令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年三月二十三日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一七年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	3	45,175	40,021
直接經營成本		(26,513)	(25,797)
毛利		18,662	14,224
其他收益及虧損	4	90,139	61,405
其他收入		1,562	1,562
市場推廣開支		(1,127)	(1,125)
行政開支		(25,527)	(25,652)
其他酒店經營開支		(10,573)	(12,073)
應佔一間聯營公司(虧損)溢利		(5,959)	3,860
財務費用	5	(131)	(617)
除稅前溢利		67,046	41,584
所得稅抵免	6	561	546
期內溢利	7	67,607	42,130
<b>其他全面收益(開支)</b>			
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		36,208	(17,193)
期內其他全面收益(開支)		36,208	(17,193)
期內全面收益總額		103,815	24,937
以下應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		68,944	45,478
非控股權益		(1,337)	(3,348)
		67,607	42,130
以下應佔期內全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		95,944	32,646
非控股權益		7,871	(7,709)
		103,815	24,937
每股溢利	8		
基本—港仙		1.77	1.17

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年一月三十一日

	附註	二零一八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一七年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	9	<b>282,362</b>	274,557
預付租賃款項		<b>2,342</b>	2,237
預付租賃款項的溢價		<b>35,909</b>	34,273
於一間聯營公司的權益		<b>222,220</b>	228,179
可供出售投資		<b>63,738</b>	63,738
		<b>606,571</b>	602,984
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	<b>558,506</b>	480,524
存貨		<b>2,404</b>	2,038
貿易及其他應收款	11	<b>12,071</b>	8,670
應收一間聯營公司款項	19(c)	<b>7,080</b>	4,854
預付租賃款項		<b>101</b>	94
預付所得稅		<b>7,149</b>	5,171
持作買賣投資		<b>63,452</b>	64,235
抵押銀行存款		<b>642</b>	642
銀行結餘及現金			
—受限制	12	<b>199,038</b>	160,931
—其他		<b>180,081</b>	142,914
		<b>1,030,524</b>	870,073
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	13	<b>36,273</b>	37,955
預售物業的按金		<b>351,322</b>	252,817
應付關連人士款項	19(c)	<b>291,810</b>	282,020
應付一名董事款項	19(b)	<b>-</b>	50,000
		<b>679,405</b>	622,792
<b>淨流動資產</b>		<b>351,119</b>	247,281
<b>總資產減流動負債</b>		<b>957,690</b>	850,265
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>63,581</b>	59,971
<b>淨資產</b>		<b>894,109</b>	790,294
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	<b>1,518,519</b>	1,518,519
儲備		<b>(568,569)</b>	(664,513)
本公司擁有人應佔權益		<b>949,950</b>	854,006
非控股權益		<b>(55,841)</b>	(63,712)
<b>權益總額</b>		<b>894,109</b>	790,294

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔							總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	資本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	資本削減儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一六年八月一日結餘(經審核)	1,504,752	157	23,542	170,583	5,300	60,710	(981,712)	783,332	(57,276)	726,056
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	45,478	45,478	(3,348)	42,130
換算境外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(12,832)	-	-	(12,832)	(4,361)	(17,193)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(12,832)	-	45,478	32,646	(7,709)	24,937
發行新股(附註14)	14,245	-	-	-	-	-	-	14,245	-	14,245
發行新股應佔交易成本	(478)	-	-	-	-	-	-	(478)	-	(478)
於二零一七年一月三十一日結餘(未經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	(7,532)	60,710	(936,234)	829,745	(64,985)	764,760
於二零一七年八月一日結餘(經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	1,955	60,710	(921,460)	854,006	(63,712)	790,294
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	68,944	68,944	(1,337)	67,607
換算境外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	27,000	-	-	27,000	9,208	36,208
期內全面收益總額	-	-	-	-	27,000	-	68,944	95,944	7,871	103,815
於二零一八年一月三十一日結餘(未經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	28,955	60,710	(852,516)	949,950	(55,841)	894,109

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一八年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一七年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	88,286	68,339
投資業務所耗現金淨額		
出售物業、機器及設備的所得款項	560	313
已收利息	324	104
墊款予一間聯營公司	(1,875)	(2,529)
購買物業、機器及設備	(47)	(2,347)
	(1,038)	(4,459)
融資活動(所耗)所得現金淨額		
獲關連人士墊款	1,778	37,062
向一名董事還款	(50,000)	-
已付利息	(3,162)	-
發行新股所得款項	-	14,245
發行新股應佔交易成本	-	(478)
	(51,384)	50,829
現金及現金等值項目的增加淨額	35,864	114,709
期初現金及現金等值項目	142,914	73,465
匯率變動的影響	1,303	(454)
期末現金及現金等值項目，代表銀行結餘及現金	180,081	187,720



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年一月三十一日止六個月

### 1. 編製基準

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（「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於截至二零一八年一月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表所載的有關截至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年度的法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等綜合財務報表。根據香港公司條例第436條規定所須披露有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已經根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求呈交截至二零一七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該等綜合財務報表出具報告。該核數師報告為無保留意見；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；亦未載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)條或(3)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。

除下文所述者外，截至二零一八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編製截至二零一七年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所遵照者相同。

於本中期間，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香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本：

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年度改進 （二零一四年至二零一六年週期）的一部分

於本中期間應用上述香港財務報告準則的修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露事項並無重大影響，惟將於截至二零一八年七月三十一日止年度的年度綜合財務報表中，於應用香港會計準則第7號後，就融資活動所引致之負債變動（包括現金流量所產生的變動及非現金變動）作額外披露。

### 3. 分類資料

本集團根據主要營運決策者（即本公司執行董事）為分配資源和評估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	-	銷售待售物業及待發展或發展中物業

有關該等分部的資料於下文呈報。

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：

#### 截至二零一八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	總計 千港元
總收入	45,175	7,230	-	52,405
分類收益	45,175	-	-	45,175
分類（虧損）溢利	(5,624)	130	89,979	84,485
未分配開支				(11,349)
應佔一間聯營公司業績				(5,959)
財務費用				(131)
除稅前溢利				67,046

#### 截至二零一七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	總計 千港元
總收入	40,021	42,493	-	82,514
分類收益	40,021	-	-	40,021
分類（虧損）溢利	(13,055)	1,325	59,982	48,252
未分配收入				5
未分配開支				(9,916)
應佔一間聯營公司業績				3,860
財務費用				(617)
除稅前溢利				41,584

分類溢利（虧損）指每個分部所賺取（所產生）尚未分配若干其他收入、中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司業績及財務費用的溢利（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。

### 3. 分類資料(續)

#### 其他分類資料

計算分類溢利(虧損)時已包括下列其他分類資料:

#### 截至二零一八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	未分配 千港元	分類總計 千港元
折舊	(9,775)	-	-	(185)	(9,960)
利息收入	324	-	-	-	324
出售物業、機器及設備的虧損	(63)	-	-	(65)	(128)

#### 截至二零一七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	未分配 千港元	分類總計 千港元
折舊	(11,301)	-	-	(362)	(11,663)
利息收入	30	-	-	-	30
持作買賣投資的利息收入	-	74	-	-	74
出售物業、機器及設備的收益	36	-	-	260	296

## 4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 一月三十一日 千港元	二零一七年 一月三十一日 千港元
持作買賣投資的股息收入	-	1,333
持作買賣投資的公平值增加	139	72
償付代價（附註）	90,000	60,000
	<b>90,139</b>	<b>61,405</b>

附註：

本集團曾於澳門擁有一個物業發展項目（「澳門物業」），並入賬為待發展項目。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，並且就取得批准繼續與政府部門磋商。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」）須於該土地批給的有效期屆滿後不附帶任何責任或負擔而交還給澳門政府，以及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，由於本集團未能就修訂澳門土地的土地租賃權向相關澳門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。

#### 4. 其他收益及虧損(續)

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
	298,004

截至二零一八年一月三十一日止，本集團已從港基收取180,000,000港元並已於以下會計期間的損益內確認：

	千港元
於截至二零一七年一月三十一日止六個月	60,000
於截至二零一七年七月三十一日止六個月	30,000
於截至二零一七年七月三十一日止年度	90,000
於截至二零一八年一月三十一日止六個月	90,000
	180,000

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。

#### 5. 財務費用

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 一月三十一日 千港元	二零一七年 一月三十一日 千港元
應付一名董事款項利息	131	617

#### 6. 所得稅抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 一月三十一日 千港元	二零一七年 一月三十一日 千港元
稅項抵免包括：		
遞延稅項	561	546

由於本公司及其附屬公司於兩個期間並無產生任何應課稅溢利或有任何結轉的稅項虧損以抵銷有關期間所產生的任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅及中華人民共和國企業所得稅作出撥備。

## 7. 期內溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 一月三十一日 千港元	二零一七年 一月三十一日 千港元
期內溢利已扣除(計入)：		
折舊包括於下列各項：		
— 其他酒店經營開支	9,775	11,301
— 行政開支	185	362
解除預付租賃款項及預付租賃款項的溢價 (包括於其他酒店經營開支)	798	772
銀行及其他利息收入	(324)	(30)

## 8. 每股溢利

本公司擁有人應佔的每股基本溢利乃依據以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 一月三十一日 千港元	二零一七年 一月三十一日 千港元
計算每股基本溢利的本公司擁有人應佔期內溢利	68,944	45,478
	股份數目	股份數目
計算每股基本溢利的普通股加權平均數目	3,886,751,193	3,870,664,236

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溢利。

## 9. 物業、機器及設備變動

期內，本集團以現金代價47,000港元（截至二零一七年一月三十一日止六個月：2,347,000港元）購入物業、機器及設備。

## 10. 發展中物業

本集團的發展中物業乃位於中國內地。

成本包括土地使用權成本、將該租賃土地達致所須狀況以備開發所產生的其他直接成本及建築成本。概無有關開發的財務費用已撥充資本。發展中物業乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。

於二零一三年十月，本集團取得中國內地有關部門對興建供銷售用途的新住宅大樓的多份批文，並已展開興建活動。截至二零一八年一月三十一日止六個月，中國內地發展中物業的新增部分為44,557,000港元（截至二零一七年一月三十一日止六個月：45,136,000港元）。

## 11. 貿易及其他應收款

酒店收益通常以現金或信用卡結算。本集團給予其酒店業務貿易客戶的平均賒賬期為30日。下列為貿易應收款的分析（以發票日期（與收益確認日期相近）為基準）。

	二零一八年 一月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
0至30日	2,958	3,337
31至60日	99	114
61至90日	148	6
91日或以上	168	135
	<b>3,373</b>	<b>3,592</b>

## 12. 受限制銀行結餘

該結餘包括自預售本集團在中國內地物業項目的物業所收取的所得款項，經扣除物業項目的核准付款後，已按照中國內地當地政府的相關規定存入本集團的指定銀行賬戶。

## 13. 貿易及其他應付款

下列為貿易應付款的分析（以發票日期為基準）。

	二零一八年 一月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
0至30日	2,842	2,397
31至60日	1,539	1,246
61至90日	1,216	926
91日或以上	984	330
	<b>6,581</b>	4,899

## 14. 股本

	普通股數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
無面值普通股		
於二零一六年八月一日	3,701,751,193	1,504,752
發行新股，已扣除交易成本	185,000,000	13,767
於二零一七年七月三十一日及 二零一八年一月三十一日	3,886,751,193	1,518,519

於二零一六年八月十七日，本公司根據與一名與本公司並無關連的獨立配售代理所訂立日期為二零一六年八月四日的配售協議，於配售安排中按配售價每股配售股份0.077港元配發及發行185,000,000股新股。配售價0.077港元較配售協議訂立日期香港聯合交易所有限公司所報收市價每股股份0.082港元折讓約6.10%。新配售股份乃根據於二零一五年十二月四日舉行的本公司股東週年大會上授予本公司董事的一般授權而配發及發行。新配售股份乃透過配售代理配售予不少於六名與本公司並無關連的獨立承配人。配售中每股股份所得款項淨額約0.0744港元。所得款項淨額合共約13,767,000港元，並已根據日期為二零一六年八月四日的公告所述之所得款項擬定用途全部撥作本集團的一般營運資金，用於行政開支。配售的其他詳情載於本公司日期為二零一六年八月四日及二零一六年八月十七日的公告。

於截至二零一七年七月三十一日止年度發行的新股在各方面與現有股份享有同等權益。



## 15. 以股份為基礎付款交易

本公司於二零一二年十二月七日採納一項購股權計劃，該計劃將於二零二二年十二月六日屆滿。

於兩個期間內，概無購股權已根據該計劃獲授出或尚未獲行使。

## 16. 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。

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
	二零一八年	二零一七年		
	一月三十一日	七月三十一日		
	千港元	千港元		
上市股本證券	63,452	64,235	第一級	活躍市場的買入報價

於兩個期間內，第一、第二及第三級之間並無轉撥。

## 17. 資產抵押

於二零一八年一月三十一日，本集團的銀行存款642,000港元（二零一七年七月三十一日：642,000港元）已按予銀行，作為本集團獲授短期信貸融資600,000港元（二零一七年七月三十一日：600,000港元）的抵押，本集團並無動用（二零一七年七月三十一日：7,000港元）。

## 18. 承擔

	二零一八年 一月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
有關以下各項的已訂約但並無 於簡明綜合財務報表作出撥備 — 發展中物業	57,395	70,034

## 19. 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	
	二零一八年 一月三十一日 千港元	二零一七年 一月三十一日 千港元
短期利益	3,427	2,568
退休福利	9	—
	3,436	2,568

董事及主要行政人員的酬金乃由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。

## 19. 關連人士的披露 (續)

### (b) 應付一名董事款項

於二零一七年七月三十一日的結餘乃無抵押、按港元最優惠利率減2.8%年利率計息且須於二零一八年二月九日之前償還。

截至二零一八年一月三十一日止六個月，於損益內確認的應付一名董事款項之利息為131,000港元（截至二零一七年一月三十一日止六個月：617,000港元）。

於二零一七年七月三十一日，應付一名董事的利息3,031,000港元乃列入「貿易及其他應付款項」。於本中期期間，本集團已悉數結清相關本金及應計利息。

### (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。預期該款項可於報告期末起計一年內收回。該間聯營公司由蕭德雄先生控制，而蕭德雄先生為本公司董事兼對本公司具重大影響力的主要股東。

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：

	二零一八年 一月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
本公司若干附屬公司的非控股股東	<b>166,350</b>	166,350
本公司若干附屬公司的董事	<b>125,460</b>	114,690
蕭德雄先生控制的一間實體	-	980
	<b>291,810</b>	282,020

## 中期股息

董事不建議派發截至二零一八年一月三十一日止六個月的任何股息。

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

本集團於截至二零一八年一月三十一日止六個月錄得收益約45,200,000港元，而去年同期則為40,000,000港元。收益主要來自酒店業務的收入。

截至二零一八年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔的溢利淨額為68,900,000港元，而去年同期則為45,500,000港元。

截至二零一八年一月三十一日止六個月期間的溢利主要歸因於於損益內確認90,000,000港元（截至二零一七年一月三十一日止六個月期間：60,000,000港元），即期內根據兩份償付契據自港基建築工程有限公司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及二零一六年八月二十六日的公告。

### 流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕的狀況。於二零一八年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金（包括受限制銀行結餘）379,800,000港元（二零一七年七月三十一日：304,500,000港元，主要以人民幣及港元計值）及有價證券總值63,500,000港元（二零一七年七月三十一日：64,200,000港元）。

於二零一八年一月三十一日，概無尚未償還之銀行及其他借貸（列為「其他應付款」的公司信用卡應付款項除外）（二零一七年七月三十一日：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。

於二零一八年一月三十一日，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顯示）為78.2%（二零一七年七月三十一日：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

截至二零一八年一月三十一日止六個月，本集團的主要業務為物業投資及開發、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將會繼續進行，截至二零一八年一月三十一日已收取約351,300,000港元的預售按金。高層住宅大廈開發預期將於竣工驗收後於不久未來為本集團帶來可觀收益。

### 澳門南灣湖

本集團透過一間接受投資公司繼續持有一幅位於澳門商業大馬路的土地的5%實際權益。南灣湖上述地塊土地批給的有效期已屆滿。然而，澳門當局迄今為止並無發佈任何法令註銷該接受投資公司持有的相關土地業權。盡本集團所知，澳門當局仍在跟進開發申請。

### 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」），告知有關該幅位於澳門路環，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，以及澳門土地須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，由於本集團未能就申請澳門土地的土地租賃權向相關澳門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。

截至二零一八年一月三十一日止，本集團已從港基收取合共180,000,000港元，其中已於本中期期間的損益內確認90,000,000港元（截至二零一七年一月三十一日止六個月期間：60,000,000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。該酒店仍然能維持約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。

## 展望

期內，本集團已收取港基（新發的賣方）的還款合共90,000,000港元及有關預售佛山住宅項目的按金約80,900,000港元。

考慮到即將從銷售佛山住宅項目獲得的收益及港基進一步償還款項，預料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。

面對充滿挑戰的經濟環境和種種不明朗因素，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。管理層將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。

## 或然負債

於二零一八年一月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一八年一月三十一日，本集團的銀行存款642,000港元已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元的抵押，本集團並無動用該等款項。

## 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、醫療福利、退休及其他福利。

## 其他資料

### 購股權

根據二零一二年十二月七日通過的決議案，現有購股權計劃（「該計劃」）獲採納。

概無購股權於期初尚未行使或於期內授出。

## 董事及主要行政人員所持股份及相關股份權益及短倉

於二零一八年一月三十一日，各董事及主要行政人員以及彼等的聯繫人根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須設立的登記冊所示，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」）的本公司及其相關法團股份及相關股份權益如下：

### 長倉

#### (I) 本公司

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)		
蕭德雄（「蕭先生」）	-	36,736,500	1,291,612,500 (附註1)	1,328,349,000	34.2%
朱年耀（「朱先生」）	35,550,000	-	500,171,100 (附註2)	535,721,100	13.8%
劉志芹	2,907,500	-	-	2,907,500	0.1%

附註：

1. 蕭先生被視作透過富健控股有限公司（「富健」，該公司由蕭先生擁有70%權益）擁有1,291,612,500股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作透過Supervalve Holdings Limited（「Supervalve」，該公司由朱先生全資擁有）擁有500,171,100股本公司股份的權益。



## (II) 相聯法團

董事姓名	相聯法團	持股數目			總計	佔相聯法團 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)		
蕭先生	天福集團有限公司	-	-	1,270 (附註1)	1,270	63.5%
朱先生	天福集團有限公司	-	-	170 (附註2)	170	8.5%

附註：

1. 蕭先生被視作擁有相聯法團的1,270股股份之權益，其中1,100股股份透過Global Master Management Limited（該公司由蕭先生擁有70%權益）持有，而170股股份則透過Macro Rich Limited（該公司由Global Master Management Limited擁有41.2%權益）持有。
2. 朱先生被視作透過Macro Rich Limited（該公司由朱先生擁有58.8%權益）擁有由相聯法團持有的170股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一八年一月三十一日，董事、主要行政人員或彼等的聯繫人概無擁有本公司或其任何相聯法團股份及相關股份的任何權益或短倉。

### 購買股份或債券的安排

除「購股權」一節所披露者外，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，致使本公司董事透過購買本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益，亦無董事或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，或已行使該等權利。

## 主要股東

於二零一八年一月三十一日，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：

### 長倉

#### 本公司的普通股

股東名稱／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)		
富健	1,291,612,500	-	-	1,291,612,500	33.2%
蕭先生	-	36,736,500	1,291,612,500 (附註1)	1,328,349,000	34.2%
Supervalue	500,171,100	-	-	500,171,100	12.9%
朱先生	35,550,000	-	500,171,100 (附註2)	535,721,100	13.8%

附註：

1. 蕭先生被視作透過富健(由蕭先生擁有70%權益)持有1,291,612,500股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作透過Supervalue(由朱先生全資擁有)持有500,171,100股本公司股份的權益。

除上文披露者外，於二零一八年一月三十一日，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二零一八年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

## 公司管治

本公司於截至二零一八年一月三十一日止六個月內一直遵守上市規則附錄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：

根據守則A.4.1，非執行董事的委任應有特定任期，並須接受重選。

本公司獨立非執行董事的委任並無特定任期，此乃因為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截至二零一八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

於截至二零一八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  
蕭德雄

香港，二零一八年三月二十三日

於本中期報告刊發日期，蕭德雄先生、朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生為本公司的執行董事，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。