



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
2025/2026



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	19
管理層討論及分析	19
其他資料	24

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
楊偉雄
黃廣發

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)
楊偉雄
黃廣發

薪酬委員會

楊偉雄 (主席)
洪嘉禧
黃廣發
朱年耀

提名委員會

黃廣發 (主席)
洪嘉禧
楊偉雄
蕭麗娜
朱年耀

法律顧問

陳馮吳律師事務所有限法律責任合夥

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
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心12樓
1211-1220室

股份代號

193

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益			
客戶合約	3	8,434	16,533
按實際利率法計算之利息	3	13,287	14,930
銷售成本		(524)	(5,243)
直接經營成本		(2,174)	(2,177)
毛利		19,023	24,043
其他收入		5,379	6,973
其他收益及虧損	4	11,347	(5,067)
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之 減值虧損淨額		(6,985)	(3,682)
市場推廣開支		(2,013)	(1,533)
行政開支		(21,533)	(25,511)
其他酒店經營開支		(7,234)	(7,166)
應佔一間聯營公司溢利		1,639	3,765
財務費用		(153)	(328)
除稅前虧損		(530)	(8,506)
所得稅抵免(開支)	5	360	(730)
期內虧損	6	(170)	(9,236)
其他全面收益(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		7,629	(1,783)
期內全面收益(開支)總額		7,459	(11,019)
以下應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,505	(7,986)
非控股權益		(1,675)	(1,250)
		(170)	(9,236)
以下應佔期內全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		7,232	(9,334)
非控股權益		227	(1,685)
		7,459	(11,019)
每股盈利(虧損)			
基本—港仙	7	0.65	(4.11)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年一月三十一日

	附註	二零二六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 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	210,510	210,592
使用權資產	8	27,453	28,642
於一間聯營公司的權益		171,762	170,123
人壽保險保單的按金及預付款項		11,513	11,521
應收消費金融服務客戶款項	9	16,313	12,102
		437,551	432,980
流動資產			
持有待售物業		23,575	23,381
存貨		574	608
貿易及其他應收款項	10	9,263	10,087
應收消費金融服務客戶款項	9	47,709	46,714
應收一間聯營公司款項	17(b)	7,748	7,511
預付所得稅		6,230	5,988
經損益按公平值計算(「經損益按公平值計算」) 的金融資產	11	192,842	256,724
衍生金融工具	12	1,257	766
抵押銀行存款	16	656	655
銀行結餘及現金		95,417	47,117
		385,271	399,551
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	11,336	13,281
合約負債		254	246
衍生金融工具	12	10,442	22,021
租賃負債		2,425	2,439
應付關連人士款項	17(b)	1,034	1,034
應付稅項		6,203	5,846
銀行透支		-	2,829
		31,694	47,696
流動資產淨值		353,577	351,855
總資產減流動負債		791,128	784,835
非流動負債			
遞延稅項負債		17,990	17,975
租賃負債		2,249	3,430
		20,239	21,405
淨資產		770,889	763,430
資本及儲備			
股本	14	1,528,492	1,528,492
儲備		(700,206)	(707,438)
本公司擁有人應佔權益		828,286	821,054
非控股權益		(57,397)	(57,624)
權益總額		770,889	763,430

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年一月三十一日止六個月

本公司擁有人應佔

	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	按公平值 計入其他 全面收益 之儲備 千港元 (附註)	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
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	-	-	-	-	(1,346)	-	-	-	(1,346)	(435)	(1,783)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(1,346)	-	-	(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
於二零二五年八月一日的結餘(經審核)	1,528,492	157	23,542	170,583	(14,362)	51,510	(73,778)	(865,090)	821,054	(57,624)	763,430
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	1,505	1,505	(1,675)	(170)
期內其他全面收益	-	-	-	-	5,727	-	-	-	5,727	1,902	7,629
期內全面收益總額	-	-	-	-	5,727	-	-	1,505	7,232	227	7,459
於二零二六年一月三十一日的結餘(未經審核)	1,528,492	157	23,542	170,583	(8,635)	51,510	(73,778)	(863,585)	828,286	(57,397)	770,889

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

截至二零二六年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零二六年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二五年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所用)現金淨額		
除稅前虧損	(530)	(8,506)
物業、機器及設備折舊	6,622	6,509
預期信貸虧損模式下之減值虧損淨額	6,985	3,682
應佔一間聯營公司溢利	(1,639)	(3,765)
經損益按公平值計算的金融資產公平值減少	1,617	3,291
衍生金融工具的公平值(增加)減少	(12,070)	3,072
持有待售物業減少	524	5,243
貿易及其他應收款項減少(增加)	1,076	(83)
應收消費金融服務客戶款項增加	(12,191)	(10,586)
經損益按公平值計算的金融資產減少(增加)	62,265	(146,889)
貿易及其他應付款項減少	(2,238)	(1,732)
已付所得稅	(58)	(1,784)
其他項目	1,866	(650)
	52,229	(152,198)
投資業務所用現金淨額		
已收利息	244	1,377
購買物業、機器及設備	(247)	(5,954)
	(3)	(4,577)
融資活動(所耗)所得現金淨額		
已付利息	(158)	(322)
償還租賃負債	(1,191)	-
提取銀行透支	-	13,531
	(1,349)	13,209
現金及現金等值項目的增加(減少)淨額	50,877	(143,566)
期初現金及現金等值項目	44,288	175,038
匯率變動的影響	252	(64)
期末現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金	95,417	31,408

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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二零二五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部的要求呈交截至二零二五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二零二五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，截至二零二六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二零二五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二零二五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)：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可交換性

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	
	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 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	6,350	5,231
– 食品及飲料銷售	815	796
– 提供輔助服務	46	35
出售物業所得收益	1,223	10,471
	8,434	16,533
地區市場		
中國內地	8,434	16,533
收益確認時間		
某個時間點	2,084	11,302
於一段時間內	6,350	5,231
	8,434	16,533

按實際利率法計算之利息

	截至下列日期止六個月	
	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 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	13,287	14,930

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：

截至二零二六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	7,211	304,348	1,223	13,287	326,069
分部收益	7,211	-	1,223	13,287	21,721
分部(虧損)溢利	(7,662)	14,766	603	(2,452)	5,255
未分配收入					2
未分配開支					(7,273)
財務費用					(153)
應佔一間聯營公司溢利					1,639
除稅前虧損					(530)

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)

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：

截至二零二六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	(6,514)	-	-	(29)	(79)	(6,622)
使用權資產折舊	(719)	-	-	(184)	(996)	(1,899)
銀行及其他利息收入	2	200	-	231	2	435
經損益按公平值計算的金融資產 利息收入	-	3,289	-	-	-	3,289

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

4. 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 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	(1,617)	(3,291)
衍生金融工具公平值增加(減少)	12,070	(3,072)
經損益按公平值計算的金融資產股息收入	894	1,296
	11,347	(5,067)

5. 所得稅抵免(開支)

	截至下列日期止六個月	
	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 一月三十一日 千港元
所得稅抵免(開支)包括：		
即期稅項		
中國土地增值稅	(177)	(1,520)
遞延稅項	537	790
	360	(730)

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，亦無過往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

	截至下列日期止六個月	
	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 一月三十一日 千港元
期內虧損經扣除(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	6,514	6,479
— 行政開支	108	30
使用權資產折舊	1,899	748
計入其他收入：		
— 銀行及其他利息收入	(435)	(1,565)
— 經損益按公平值計算的金融資產利息收入	(3,289)	(3,601)

7. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔的每股基本盈利(虧損)乃依據以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 一月三十一日 千港元
計算每股基本盈利(虧損)的本公司擁有人應佔期內溢利(虧損)	1,505	(7,986)
	股份數目	股份數目
計算每股基本盈利(虧損)的普通股數目	233,202,559	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盈利(虧損)。

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247,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：5,954,000港元）。

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港元及735,000港元。截至二零二六年一月三十一日止六個月，本集團並未訂立任何新租約。

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109,000港元（二零二五年七月三十一日：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33%至47%（二零二五年七月三十一日：4%至47%），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。

於二零二六年一月三十一日，預期信貸虧損模式項下之減值虧損撥備結餘為9,452,000港元（二零二五年七月三十一日：7,817,000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1,235,000港元（二零二五年七月三十一日：1,223,000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：

	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 七月三十一日 千港元
一個月內	3,400	3,470
六個月或以下但超過一個月	22,132	21,727
一年或以下但超過六個月	22,177	21,517
超過一年	16,313	12,102
	64,022	58,816
分析為：		
流動部分	47,709	46,714
非流動部分	16,313	12,102
	64,022	58,816

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。

	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 七月三十一日 千港元
0至30日	224	243
31至60日	12	9
61至90日	8	2
91日或以上	408	390
	652	644

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

	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 七月三十一日 千港元
海外上市債務證券	115,770	107,256
香港上市股本證券	58,894	108,243
海外上市股本證券	14,746	26,193
香港交易所交易基金	3,432	-
香港貨幣市場基金	-	15,032
	192,842	256,724

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. 衍生金融工具

		二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 七月三十一日 千港元
強制按公平值計量：			
衍生金融資產		1,257	766
衍生金融負債		(10,442)	(22,021)
		(9,185)	(21,255)
	附註	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 七月三十一日 千港元
累計期權合約	(i)	(328)	(2,329)
累沽期權合約	(ii)	(8,857)	(18,926)
		(9,185)	(21,255)

附註：

(i) 累計期權合約

於二零二六年一月三十一日的未付累計期權合約一般條款載列如下：

	到期日	行使價
購買比亞迪電子(國際)有限公司的12,000股股份	二零二六年二月二十日	41.6959港元
購買中國電信股份有限公司的60,000股股份	二零二六年二月二十日	5.3058港元
購買中國電信股份有限公司的60,000股股份	二零二六年二月二十日	5.3534港元

於二零二五年七月三十一日的未付累計期權合約一般條款載列如下：

	到期日	行使價
購買比亞迪電子(國際)有限公司的137,000股股份	二零二六年二月二十日	41.6959港元
購買中國電信股份有限公司的685,000股股份	二零二六年二月二十日	5.3058港元
購買中國電信股份有限公司的685,000股股份	二零二六年二月二十日	5.3534港元
購買QUALCOMM Inc. 的3,405股股份	二零二六年六月二十六日	138.9774美元
購買Advanced Micro Devices, Inc. 的24,000股股份	二零二六年七月十六日	125.1951美元

12. 衍生金融工具(續)

附註：(續)

(ii) 累沽期權合約

於二零二六年一月三十一日的未付累沽期權合約一般條款載列如下：

	到期日	行使價
出售比亞迪電子(國際)有限公司的84,000股股份	二零二六年四月八日	40.0568港元
出售Advanced Micro Devices, Inc. 的2,400股股份	二零二六年四月十日	123.8504美元
出售Qualcomm Inc. 的1,440股股份	二零二六年四月十日	169.6410美元
出售比亞迪電子(國際)有限公司的47,000股股份	二零二六年四月十五日	42.1268港元
出售中國人壽保險股份有限公司的61,000股股份	二零二六年五月六日	17.8290港元
出售中國國際金融股份有限公司的72,000股股份	二零二六年五月二十日	17.1680港元
出售中國國際金融股份有限公司的19,000股股份	二零二六年三月三日	23.8909港元
出售中國人壽保險股份有限公司的88,500股股份	二零二六年五月六日	17.0216港元

於二零二五年七月三十一日的未付累沽期權合約一般條款載列如下：

	到期日	行使價
出售中國移動有限公司的57,000股股份	二零二五年十月二十二日	79.0927港元
出售中國移動有限公司的69,000股股份	二零二五年十一月十日	74.9840港元
出售比亞迪電子(國際)有限公司的334,000股股份	二零二六年四月八日	40.0568港元
出售Advanced Micro Devices, Inc. 的8,700股股份	二零二六年四月十日	123.8504美元
出售Qualcomm Inc. 的5,220股股份	二零二六年四月十日	169.6410美元
出售比亞迪電子(國際)有限公司的172,000股股份	二零二六年四月十五日	42.1268港元
出售中國人壽保險股份有限公司的186,000股股份	二零二六年五月六日	17.8290港元
出售中國國際金融股份有限公司的197,000股股份	二零二六年五月二十日	17.1680港元
出售新華人壽保險股份有限公司的49,000股股份	二零二五年十二月十九日	43.5172港元
出售中國國際金融股份有限公司的101,000股股份	二零二五年十二月二十四日	21.6799港元
出售新華人壽保險股份有限公司的56,500股股份	二零二六年一月十四日	49.5677港元
出售中國人壽保險股份有限公司的276,000股股份	二零二六年五月六日	17.0216港元

13. 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。

	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 七月三十一日 千港元
0至30日	92	57
31至60日	65	21
61至90日	18	15
91日或以上	53	35
	228	128

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		
於二零二四年八月一日	194,337,559	1,518,519
發行股份(附註(a))	38,865,000	9,973
於二零二五年七月三十一日及二零二六年一月三十一日	233,202,559	1,528,492

附註：

- (a) 於二零二五年二月二十八日，本公司按配售價每股配售股份0.267港元向獨立第三方配售合共38,865,000股新股份。配售所得款項總額約為10,377,000港元。扣除配售的相關費用後，配售所得款項淨額約為9,973,000港元。本次股份配售詳情載於本公司日期為二零二五年二月六日及二零二五年二月二十八日的公告。

15. 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	重大不可觀測輸入數據及敏感度分析
	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 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	115,770	107,256	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	73,640	134,436	第一級	活躍市場之買入報價	不適用
交易所交易基金	3,432	-	第一級	活躍市場之買入報價	不適用
貨幣市場基金	-	15,032	第一級	活躍市場之買入報價	不適用
累計期權合約	(328)	(2,329)	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	(8,857)	(18,926)	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。

16. 抵押銀行存款

於二零二六年一月三十一日，銀行存款656,000港元（二零二五年七月三十一日：655,000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（二零二五年七月三十一日：600,000港元）的抵押，本集團概無動用有關信貸融資（二零二五年七月三十一日：無）。

17. 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	
	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 一月三十一日 千港元
短期利益	2,291	2,454
退休福利	18	18
	2,309	2,472

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。

(b) 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：

	二零二六年 一月三十一日 千港元	二零二五年 七月三十一日 千港元
本公司若干附屬公司的非控股股東	1,034	1,034

18. 融資擔保

於二零二六年一月三十一日，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3,154,000港元（二零二五年七月三十一日：3,060,000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二零二六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

本集團於截至二零二六年一月三十一日止六個月錄得收益21,700,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：31,500,000港元），主要包括消費金融服務收入13,300,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：14,900,000港元）；酒店業務收入7,200,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：6,100,000港元）；及銷售物業收入1,200,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：10,500,000港元）。

截至二零二六年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔溢利淨額為1,500,000港元，而去年同期則為虧損淨額8,000,000港元。

截至二零二六年一月三十一日止六個月期間由虧轉盈主要由於以下各項的綜合影響(i)本集團金融投資組合錄得公平值收益10,500,000港元，而截至二零二五年一月三十一日止六個月期間錄得公平值虧損6,400,000港元；(ii)物業銷售放緩，減少9,200,000港元；及(iii)由於貸款組合擴大及違約率上升，預期信貸虧損模式下的減值虧損增加3,300,000港元。

流動性及財務資源

本集團繼續保持流動性。於二零二六年一月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金96,100,000港元（二零二五年七月三十一日：47,800,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值192,800,000港元（二零二五年七月三十一日：256,700,000港元）。

除列為「其他應付款項」的公司信用卡應付款項外（二零二五年七月三十一日：公司信用卡應付款項及約2,800,000港元的經紀賬戶透支（乃以保證金融資項下的有價證券作抵押）），於二零二六年一月三十一日概無尚未償還的銀行及其他借貸（二零二五年七月三十一日：無）。

於二零二六年一月三十一日，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6.3%（二零二五年七月三十一日：8.4%）。

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

截至二零二六年一月三十一日止六個月，本集團的主要業務為物業開發、酒店業務、消費金融、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，而截至二零二六年一月三十一日止六個月已確認物業銷售收益1,200,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：10,500,000港元）。此高層住宅發展項目約4.2%的未售出可銷售樓面面積（主要涉及約140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。

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。於上一財政年度完成之酒店設施翻新工程已為酒店業務帶來正面影響。平均房價已增長約11.0%至每晚381港元，而截至二零二五年一月三十一日止六個月為每晚343港元。截至二零二六年一月三十一日止六個月內，酒店錄得入住率約23.3%以及營業額約7,200,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：6,100,000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96.3%及營業額約84,000,000港元，而截至二零二五年一月三十一日止六個月的營業額為約101,200,000港元。

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（二零二五年七月三十一日：約2,900名用戶）。該服務的貸款組合淨額維持為64,000,000港元（二零二五年七月三十一日：58,800,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至109,000港元（二零二五年七月三十一日：2,000港元至300,000港元），除賬期最長為40個月（二零二五年七月三十一日：43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33%至47%（二零二五年七月三十一日：4%至47%）計息。向約70%（二零二五年七月三十一日：72%）的客戶發放的貸款本金額為40,000港元或以下，約70%（二零二五年七月三十一日：72%）的除賬期為18個月或以下。於二零二六年一月三十一日及二零二五年七月三十一日，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13,300,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月期間：14,900,000港元），而應收款項於預期信貸虧損模式下的減值虧損為7,000,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月期間：3,700,000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。

於二零二六年一月三十一日，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73,600,000港元（二零二五年七月三十一日：134,400,000港元）、債務證券115,800,000港元（二零二五年七月三十一日：107,300,000港元）、交易所交易基金3,400,000港元（二零二五年七月三十一日：無），惟並無貨幣市場基金（二零二五年七月三十一日：15,000,000港元）。

上市股本證券73,600,000港元（二零二五年七月三十一日：134,400,000港元），佔投資組合的約38.2%（二零二五年七月三十一日：52.4%），包括8隻股本證券（二零二五年七月三十一日：8隻股本證券），其中6隻股本證券（二零二五年七月三十一日：6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（二零二五年七月三十一日：2隻股本證券）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4.0%（二零二五年七月三十一日：4.3%），而所持有的五隻最大股本證券的市值約佔8.0%（二零二五年七月三十一日：13.2%）。剩餘3隻股本證券（二零二五年七月三十一日：3隻股本證券）佔本集團總資產的1.0%（二零二五年七月三十一日：2.9%），各介乎0.1%至0.5%（二零二五年七月三十一日：0.7%至1.2%）。該等股本證券中，約74.8%（二零二五年七月三十一日：61.2%）為恒生指數成份股。

期內，股本組合產生公平值虧損淨額1,500,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：公平值收益1,800,000港元）及股息收入800,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：1,300,000港元）。

於二零二六年一月三十一日，本集團擁有9隻上市（二零二五年七月三十一日：8隻）及1隻未上市（二零二五年七月三十一日：1隻）債務證券，佔投資組合的約60.0%（二零二五年七月三十一日：41.8%）。組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約2.9%（二零二五年七月三十一日：2.9%），所持有的五大債務證券的市值佔本集團總資產的約10.8%（二零二五年七月三十一日：10.3%）。剩餘5隻（二零二五年七月三十一日：4隻）債務證券佔本集團總資產的3.2%（二零二五年七月三十一日：2.6%），各介乎0.0%至1.5%（二零二五年七月三十一日：0.0%至1.32%）。該等債務證券中約72.7%（二零二五年七月三十一日：73.7%）與銀行業有關。

期內，債務組合產生公平值虧損淨額100,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月期間：5,100,000港元）及利息收入3,300,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月期間：3,600,000港元）。

於二零二六年一月三十一日，本集團持有交易所交易基金3,400,000港元（二零二五年七月三十一日：無），佔投資組合的約1.8%而市值佔本集團總資產的約0.4%。期內，交易所交易基金組合產生公平值虧損100,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月期間：無）及股息收入100,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：無）。

於二零二六年一月三十一日，本集團並無持有任何貨幣市場基金（二零二五年七月三十一日：15,000,000港元，佔投資組合的約5.9%，市值佔本集團總資產的約1.8%）。期內，貨幣市場基金組合產生公平值收益100,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月期間：100,000港元）。

本集團亦就本集團持有的上市股本證券訂立若干衍生品合約。於二零二六年一月三十一日，本集團的衍生資產為1,300,000港元（二零二五年七月三十一日：800,000港元）及衍生負債10,400,000港元（二零二五年七月三十一日：22,000,000港元），並於期內錄得公平值收益12,100,000港元（截至二零二五年一月三十一日止六個月：公平值虧損3,100,000港元）。

展望

本集團維持穩健的財務狀況，管理層將持續密切監察市況發展，並評估各項機遇以提升本集團的表現。管理層將適當地調配資源，以支持現有業務的進一步發展及拓展，務求為股東創造可持續的價值。

佛山財神酒店於上一財政年度完成的翻新工程，已提升酒店的競爭力。管理層將持續致力拓展客戶基礎，務求令入住率持續上升。管理層對酒店業務持審慎樂觀態度，並將致力推動該領域的增長。

本集團亦正積極準備參與多間信貸資料服務機構（「MCRA」）模式。作為該舉措的一部分，營運方案計劃選用MCRA模式下獲甄選的信貸資料服務機構所提供之信貸資料服務。預期此項合作將提升信貸評估能力、加強風險管理實踐、優化貸款決策，並支持本集團消費金融業務的可持續增長。

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

於二零二六年一月三十一日，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3,200,000港元（二零二五年七月三十一日：3,100,000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。

抵押資產

銀行存款656,000港元（二零二五年七月三十一日：655,000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（二零二五年七月三十一日：600,000港元）的抵押，本集團並未動用其中任何款項（二零二五年七月三十一日：無）。

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

於二零二六年一月三十一日，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	52.3%
朱年耀	1,944,000	-	-	1,944,000	0.8%

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。

除上文所披露者外，於二零二六年一月三十一日，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

於二零二六年一月三十一日，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	28.7%
Nichrome	55,000,000	—	—	55,000,000	23.6%
蕭麗娜女士	—	—	121,912,266 (附註1)	121,912,266	52.3%
CDKD Investment Limited	14,223,000	—	—	14,223,000	6.1%

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。

除上文披露者外，於二零二六年一月三十一日，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二零二六年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零二六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。

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二零二六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

於截至二零二六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
蕭麗娜

香港，二零二六年三月三十日

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、楊偉雄先生及黃廣發先生。