



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 2018/2019



## 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	26
管理層討論及分析	26
其他資料	30

## 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  
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4至25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，包括於二零一九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

二零一九年三月二十八日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	3	301,000	45,175
銷售成本		(179,237)	-
直接經營成本		(24,357)	(26,513)
毛利		97,406	18,662
其他收益及虧損	4	69,185	90,139
其他收入		3,517	1,562
市場推廣開支		(1,905)	(1,127)
行政開支		(34,379)	(25,527)
其他酒店經營開支		(6,448)	(10,573)
應佔一間聯營公司虧損		(1,764)	(5,959)
財務費用	5	-	(131)
除稅前溢利		125,612	67,046
所得稅(開支)抵免	6	(36,695)	561
期內溢利	7	88,917	67,607
<b>其他全面(開支)收益</b>			
將不會重列為損益的項目：			
透過其他全面收益按公平值計量之 權益工具投資之公平值虧損		(13,640)	-
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		11,585	36,208
期內其他全面(開支)收益		(2,055)	36,208
期內全面收益總額		86,862	103,815
以下應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		81,163	68,944
非控股權益		7,754	(1,337)
		88,917	67,607
以下應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		76,167	95,944
非控股權益		10,695	7,871
		86,862	103,815
每股溢利	8		(經重列)
基本-港仙		41.76	35.48

簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年一月三十一日

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	257,484	258,576
預付租賃款項		2,113	2,121
預付租賃款項的溢價		32,447	32,547
於一間聯營公司的權益		213,289	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		-	-
		<b>505,333</b>	521,937
<b>流動資產</b>			
待售物業		245,816	411,464
存貨		2,645	2,064
貿易及其他應收款	10	7,198	6,469
應收一間聯營公司款項	17(b)	4,179	9,006
預付租賃款項		95	93
預付所得稅		14,466	8,700
透過損益按公平值計量／持作買賣投資之 金融資產	11	226,775	46,740
抵押銀行存款		642	642
銀行結餘及現金		293,393	280,127
		<b>795,209</b>	765,305
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	12	44,334	52,800
預售物業的按金		-	185,578
合約負債		55,578	-
應付關連人士款項	17(b)	163,644	137,384
應付稅項		71,945	23,535
		<b>335,501</b>	399,297
<b>流動資產淨值</b>		<b>459,708</b>	366,008
<b>總資產減流動負債</b>		<b>965,041</b>	887,945
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		39,136	48,902
<b>淨資產</b>		<b>925,905</b>	839,043
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	1,518,519	1,518,519
儲備		(551,342)	(627,509)
本公司擁有人應佔權益		967,177	891,010
非控股權益		(41,272)	(51,967)
<b>權益總額</b>		<b>925,905</b>	839,043

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九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	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
							儲備 千港元 (附註)				
於二零一七年八月一日的											
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
期內其他全面收益	-	-	-	-	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的											
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
於二零一八年七月三十一日的											
結餘(經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	1,771	60,710	-	(884,272)	891,010	(51,967)	839,043
調整(見附註2)	-	-	-	-	-	(9,200)	(60,138)	69,338	-	-	-
於二零一八年八月一日的											
結餘(經重列)	1,518,519	157	23,542	170,583	1,771	51,510	(60,138)	(814,934)	891,010	(51,967)	839,043
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	81,163	81,163	7,754	88,917
期內其他全面收益(開支)	-	-	-	-	8,644	-	(13,640)	-	(4,996)	2,941	(2,055)
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	8,644	-	(13,640)	81,163	76,167	10,695	86,862
於二零一九年一月三十一日的											
結餘(未經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	10,415	51,510	(73,778)	(733,771)	967,177	(41,272)	925,905

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

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>經營業務(所耗)所得現金淨額</b>		
除稅前溢利	125,612	67,046
按公平值計入損益/持作買賣投資之 金融資產(增加)減少	(190,850)	922
待售物業減少(增加)	173,296	(44,557)
來自預售物業之按金增加	-	80,920
合約負債減少	(134,783)	-
其他項目	5,930	(16,045)
	<b>(20,795)</b>	88,286
<b>投資業務所得(所耗)現金淨額</b>		
出售物業、機器及設備的所得款項	180	560
已收利息	2,266	324
購買物業、機器及設備	(106)	(47)
收取一家聯營公司還款(向其墊款)	4,998	(1,875)
	<b>7,338</b>	(1,038)
<b>融資活動所得(所耗)現金淨額</b>		
獲關連人士墊款	26,239	1,778
向一名董事還款	-	(50,000)
已付利息	-	(3,162)
	<b>26,239</b>	(51,384)
<b>現金及現金等值項目的增加淨額</b>	<b>12,782</b>	35,864
<b>期初現金及現金等值項目</b>	<b>280,127</b>	142,914
<b>匯率變動的影響</b>	<b>484</b>	1,303
<b>期末現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金</b>	<b>293,393</b>	180,081

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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」)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二零一九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部的要求呈交截至二零一八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而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。

除因應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)產生的會計政策變動外，截至二零一九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二零一八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於二零一八年八月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則及其詮釋：

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22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號的修訂	股份支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號的修訂	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時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號的修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進的一部分
香港會計準則第40號的修訂	轉撥投資物業

## 2. 主要會計政策 (續)

新訂香港財務報告準則已按照相應準則及修訂中的相關過渡條文應用，產生下文所述會計政策、呈報金額及／或披露事項變動。

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號（「香港財務報告準則第15號」）「客戶合約收益」的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間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。

本集團確認主要來自酒店業務及銷售待售物業的收益。

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。於首次應用日期的一切差異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，故比較資料或無法比較。

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號所產生的會計政策主要變動

香港財務報告準則第15號引入五個步驟來確認收益：

- 第1步：確定與一名客戶的合約
- 第2步：確定合約的履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分配至合約內的履約責任
- 第5步：於本集團履行履約責任時確認收益。

根據香港財務報告準則第15號，本集團於履約責任獲履行時確認收益，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別的商品或服務（或一組商品或服務）或一系列大致相同的個別商品或服務。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號(「香港財務報告準則第15號」)「客戶合約收益」的影響及會計政策變動 (續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號所產生的會計政策主要變動 (續)

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

本集團經參考完全滿足相關履約責任的進度隨時間確認自酒店業務客房租賃產生的收益。就食品及飲料銷售以及提供酒店業務輔助服務而言，收益於商品或服務交付或提供予客戶時確認。銷售待售物業的收益於物業交付至客戶時進行確認。

#### 隨時間確認收益：完全達成履約責任之進展之衡量

##### 產出方法

完全履行合約責任的進展是基於產出法來計量的，該方法是根據按合約直接衡量迄今為止提供予客戶的服務價值相對於承諾的剩餘服務來確認收入，乃最能描述本集團於轉移服務控制權時的表現。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。其根據香港財務報告準則第9號(「香港財務報告準則第9號」)「金融工具」評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去代價即須到期支付。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號(「香港財務報告準則第15號」)「客戶合約收益」的影響及會計政策變動 (續)

#### 2.1.1 應用香港財務報告準則第15號所產生的會計政策主要變動 (續)

##### 存在重大融資部分

釐定交易價時，倘協定之付款時間(明示或暗示)為客戶或本集團提供有關向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益，本集團會就貨幣時間價值之影響調整承諾代價金額。於該等情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在合約訂約方協定之付款條款中，均可能存在重大融資部分。

對於付款與轉讓相關貨品或服務相隔期間不足一年之合約，本集團應用可行權宜之計，而不就任何重大融資部分調整交易價。

#### 2.1.2 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號對於有關報告期間確認收入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號對本集團於二零一八年八月一日簡明綜合財務狀況表的影響，但尚未計入不受變動影響的項目。

##### 於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
貿易及其他應付款項	a	52,800	(1,308)	51,492
來自預售物業之按金	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，就先前計入貿易及其他應付款項之自客房、食品及飲料服務合約收取客戶墊款1,308,000港元重新分類為合約負債1,308,000港元。
- (b) 於二零一八年八月一日，就先前計入預售物業按金之自物業銷售合約收取的客戶墊款185,578,000港元重新分類為合約負債。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第15號(「香港財務報告準則第15號」)「客戶合約收益」的影響及會計政策變動 (續)

#### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響的概要 (續)

下表概述應用香港財務報告準則第15號對二零一九年一月三十一日本集團簡明綜合財務狀況表各項目的影響，但尚未計入不受變動影響的項目。

對於二零一九年一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	44,334	1,594	45,928
來自預售物業之按金	-	53,984	53,984
合約負債	55,578	(55,578)	-

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本會計政策之影響及變動

於本中期期間，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)財務資產及財務負債的分類及計量；(2)財務資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及(3)一般對沖會計引入新規定。

集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文，向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))，而並無應用該等規定至於二零一八年八月一日已終止確認的工具。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，且無重列比較資料。

因此，若干比較資料或許不能用作比較，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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本會計政策之影響及變動 (續)

#### 財務資產的分類及計量

來自與客戶訂立合約的應收款項初始按香港財務報告準則第15號計量。

在香港財務報告準則第9號範圍內的所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公允值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本扣除減值計量的無市場報價股權投資。

符合以下條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 目的為持有財務資產以收取合約現金流的業務模式下持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款引述於特定日期產生現金流僅為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的債務工具其後以公允值計入其他全面收益計量：

- 目的為收取合約現金流和出售財務資產的業務模式下持有的財務資產；及
- 財務資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流。

所有其他財務資產其後以公允值計入損益（「以公允值計入損益」）計量，除於財務資產首次應用／首次確認日期本集團可作不可撤回之選擇於其他全面收益（「其他全面收益」）內呈列股權投資其後的公允值變動（倘該股權投資並非持作買賣）。

#### 指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具

於首次應用／確認當日，本集團可作出不可撤回的選擇（按個別工具），於權益工具的投資會按公平值計入其他全面收益。

按公平值計入其他全面收益的權益工具投資會按公平值加上交易成本作首次計量。其後，彼等按公平值計量，而公平值變動所產生的收益和虧損會於其他全面收益中確認並累計至重估儲備；並且無須進行減值評估。出售股權投資時，累計收益或虧損將不會被重新分類至損益，並將被轉撥至累計虧損。

當本集團根據香港財務報告準則第9號確立收取股息之權利時，除非能明確顯示股息是用作收回部分投資成本，否則從投資該等權益工具獲取的股息會於損益中確認。股息包含在損益中「其他收入及虧損」一項。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本會計政策之影響及變動 (續)

#### 預期信貸虧損模式下的減值

集團就須根據香港財務報告準則第9號項下減值的財務資產確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自首次確認起的信貸風險變動。

整個週期的預期信貸虧損指相關工具於預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損「12個月預期信貸虧損」指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分整個週期的預期信貸虧損。評估乃根據集團過往信貸虧損經驗為基礎，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期當前及未來情況預測的評估作出調整。

集團一直就貿易應收款項確認整個週期的預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損一併使用合適組別的撥備矩陣進行評估。

對於所有其他工具（包括財務擔保合約、其他應收款項、應收一家聯營公司款項、抵押銀行存款款項及銀行結餘），集團按12個月預期信貸虧損的相同金額計量該財務工具的損失撥備，除非當自首次確認以來信貸風險顯著上升，則集團確認整個週期的預期信貸虧損。評估整個週期的預期信貸虧損是否應確認乃基於自首次確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

#### (i) 信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，本集團會比較財務工具於報告日期發生違約的風險與財務工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及努力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預計的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本會計政策之影響及變動 (續)

#### 預期信貸虧損模式下的減值 (續)

##### (i) 信貸風險顯著上升 (續)

不論上述評估的結果如何，集團推斷當合約付款逾期超過30日，金融資產的信貸風險已自初始確認起大幅增加，除非集團另有合理及支持資料盡示相反情況。

儘管如此，如果債務工具於報告日被認為具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。債務工具具有較低之信貸風險假若(i)其違約風險較低；(ii)借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量之義務，以及(iii)經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流義務之能力。本集團認為債務工具之信貸風險較低當根據全球理解之定義，其內部或外部之信用評級被評為「投資級別」。

就財務擔保合約而言，集團成為不可撤銷承擔一方的日期被視為就金融工具減值評估進行確認之日期，故於估計信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，集團考慮指定債務人違約風險的變動。

##### (ii) 違約的釋義

集團認為，除非集團有合理及支持資料以證明較滯後的違約標準更適用，否則該工具逾期超過90日即屬違約。

##### (iii) 撤銷政策

當有資訊表明交易對手處於嚴重財務困難時，及並無合理預期收回時（例如交易對手已被清盤或已進入破產程序），本集團將撤銷其財務資產。撤銷的財務資產可能需根據集團的收回程序進行法律行動，當適當時，應聽取法律建議。撤銷構成取消確認事件。之後收回的資產將於損益內確認。

##### (iv) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預計收取的所有現金流（按初始確認時釐定的實際利率折現）之間的差額估算。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本會計政策之影響及變動 (續)

#### 預期信貸虧損模式下的減值 (續)

##### (iv) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預計虧損金額為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項之現值減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

利息收入根據財務資產之總面值計算，除非財務資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

除了透過虧損撥備賬確認相應調整的應收款項，本集團就所有金融工具通過調整其賬面值於損益內確認減值損益。

於二零一八年八月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號的規定使用可供獲得的合理及支持性資料審閱及評估本集團的現有財務資產之減值，並認為對集團之財務報表及狀況並不會造成重大影響。評估結果及就此產生的影響載於附註2.2.1。

#### 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。

	可供出售 計入其他 全面收益之 金融資產 投資 千港元	按公平值 計入其他 全面收益之 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	按公平值 計入其他 全面收益之 儲備 千港元	累計虧損 千港元
附註						
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	a (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

##### 由可供出售股權投資至按公平值計入其他全面收益

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權投資的公平值變動，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權投資相關，該等投資並非持有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按公平值計入其他全面收益之股權投資。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，而先前就本集團收購一家聯營公司確認的重估收益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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本會計政策之影響及變動 (續)

#### 預期信貸虧損模式下的減值 (續)

#### 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

#### 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 (續)

##### (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號簡化方法計量預期信貸虧損，計量所有貿易應收款項的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項根據攤佔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。

按攤銷成本計算的其他金融資產的虧損撥備主要包括財務擔保合約、其他應收款項、應收聯營公司款項、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信貸虧損撥備。

除上述所披露者外，於當前中期間應用香港財務報告準則其他修訂及詮釋對本集團簡明綜合財務報表並無重大影響。

## 3. 收益及分部資料

### 收入分析

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 一月三十一日 千港元
<b>商品或服務類型</b>		
酒店業務收益		
— 客房租金	16,693	19,182
— 食品及飲料銷售	24,955	25,773
— 提供輔助服務	161	220
出售待售物業所得收益	259,191	—
	<b>301,000</b>	45,175
<b>地區市場</b>		
中國大陸	301,000	45,175
<b>收益確認時間</b>		
某個時間點	284,307	25,993
一段時間	16,693	19,182
	<b>301,000</b>	45,175

### 3. 收益及分部資料(續)

#### 分類資料

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

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:

#### 截至二零一九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
所得款項總額	41,809	24,622	259,191	325,622
分類收益	41,809	—	259,191	301,000
分類(虧損)溢利	(9,541)	(10,029)	157,531	137,961
未分配收入				847
未分配開支				(11,432)
應佔一間聯營公司業績				(1,764)
除稅前溢利				125,612

#### 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
所得款項總額	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)
財務成本				(131)
除稅前溢利				67,046

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. 收益及分部資料 (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:

截至二零一九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	(5,696)	-	-	(146)	(5,842)
利息收入	73	1,351	-	842	2,266
出售物業、機器及設備的 收益	-	-	-	180	180

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)

### 4. 其他收益及虧損

截至下列日期止六個月

	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 一月三十一日 千港元
按公平值計入損益/持作買賣投資的 金融資產公平值(減少)增加	(10,815)	139
償付代價(附註)	80,000	90,000
	69,185	90,139

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。

#### 4. 其他收益及虧損 (續)

附註：(續)

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。

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

截至二零一九年一月三十一日止，本集團已從港基收取260,000,000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及截至二零一八年七月三十一日止年度	90,000
於截至二零一九年一月三十一日止六個月	80,000
	260,000

其中118,004,000港元預定於截至二零一八年十二月三十一日結付，80,000,000港元由本集團於二零一九年一月三十一日接獲。港基及保證方已同意於二零一九年七月三十一日或之前償還餘下38,004,000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、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。

## 5. 財務費用

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 一月三十一日 千港元
應付一名董事款項利息	-	131

## 6. 所得稅（開支）抵免

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 一月三十一日 千港元
稅項（開支）抵免包括：		
即期稅項		
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	(20,620)	-
中國土地增值稅	(26,750)	-
	(47,370)	-
遞延稅項	10,675	561
	(36,695)	561

由於本公司及其附屬公司於該期間並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅（「企業所得稅」）法律及企業所得稅實施監管，附屬公司於中國的稅率為25%。

中國土地增值稅乃按相關中國稅務法律及法規所載之規定而估計及作出撥備，按可抵扣後的升值額以累進稅率30%至60%的範圍內計算。

於其他司法權區產生的稅項乃按該司法權區現行稅率計算。

## 7. 期內溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 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	5,696	9,775
— 行政開支	146	185
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）	752	798
銀行及其他利息收入	(2,266)	(324)

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔的每股基本盈利乃依據以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 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	<b>81,163</b>	68,944

  

	股份數目	股份數目 (經重列)
計算每股基本盈利的普通股數目	194,337,559	194,337,559

用於當前及過往期間每股基本盈利計算之普通股數目已就於附註13所載股份合併作調整。

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。

## 9. 物業、機器及設備變動

期內，本集團以現金代價106,000港元（截至二零一八年一月三十一日止六個月：47,000港元）購入物業、機器及設備。

## 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）為基準呈列的分析。

	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元
0至30日	<b>2,010</b>	1,676
31至60日	<b>10</b>	35
61至90日	<b>61</b>	88
91日或以上	<b>194</b>	114
	<b>2,275</b>	1,913

作為本集團信貸風險管理的一部分，由於該等客戶包括大量具共同風險特徵的小客戶，而該等風險乃反應客戶根據合約條款支付所有金額的能力，因此本集團使用債務人賬齡評估有關其酒店業務客戶的減值。根據本公司董事所作的評估，使用預期信貸虧損模式對貿易應收款項作出虧損撥備對簡明綜合財務報表乃不屬重大。

## 11. 按公平值計入損益／持作買賣投資之金融資產

	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元
於香港的上市股本證券	36,818	46,740
於香港的上市債務證券	70,493	-
海外上市債務證券	119,464	-
	<b>226,775</b>	46,740

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. 貿易及其他應付款

下列為根據發票日期呈列之貿易應付款項的分析。

	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元
0至30日	3,311	2,052
31至60日	3,053	1,231
61至90日	860	1,048
91日或以上	270	757
	<b>7,494</b>	5,088

## 13. 股本

	普通股數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
無面值普通股		
於二零一七年八月一日、二零一八年七月三十一日及 二零一九年一月三十一日	3,886,751,193	1,518,519

誠如本公司於二零一九年一月三十日所公佈，本公司董事會建議將本公司股本中每二十股現有普通股合併為一股合併普通股（「建議股份合併」）。建議股份合併由本公司股東於二零一九年三月十二日舉行的股東特別大會批准，並於二零一九年三月十三日生效，其中194,337,559股合併股份已發行。

## 14. 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。

## 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
	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元			
按公平值計入損益之上 市股本證券	36,818	46,740	第一級	活躍市場之收購報價	不適用
按公平值計入損益之 上市債務證券	189,957	-	第一級	活躍市場之收購報價	不適用
按公平值計入其他全面收益之 未上市股本證券 (二零一七年： 分類為可供出售投資)	-	不適用	第三級	收入方法 一現金流量折現法乃用來捕捉 將自被投資者所有權產生之 預計未來經濟利益的現值。	自被投資者所有權產生之預 計未來經濟利益。預期未 來經濟利益越高，公平值 越高，反之亦然。

### 金融資產第3級公平值計量之對賬

	按公平值計入 其他全面收益之 未上市股本工具 千美元
於二零一七年七月一日（經審核）	-
首次應用香港財務報告準則第9號後重新分類（附註2.2）	13,640
於二零一八年八月一日（經重列）	13,640
於其他全面收益確認之未變現公平值虧損	(13,640)
於二零一九年一月三十一日（未經審核）	-

就其他金融資產及金融負債而言，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概約至其公平值。

## 16. 資產抵押

於二零一九年一月三十一日，本集團的銀行存款642,000港元（二零一八年七月三十一日：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（二零一八年七月三十一日：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中5,000港元（二零一八年七月三十一日：26,000港元）。

## 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	
	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 一月三十一日 千港元
短期利益	3,250	3,427
退休福利	18	9
	<b>3,268</b>	<b>3,436</b>

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。

### (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。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：

	二零一九年 一月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元
本公司若干附屬公司的非控股股東	159,716	135,936
本公司若干附屬公司的董事	3,928	1,448
	<b>163,644</b>	<b>137,384</b>

## 18. 或然負債

於二零一九年一月三十一日，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192,647,000港元（二零一八年七月三十一日：92,150,000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預期信貸虧損並不重大。

## 中期股息

董事不建議派發截至二零一九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

本集團於截至二零一九年一月三十一日止六個月錄得收益301,000,000港元，主要包括銷售物業及酒店業務所得收益259,200,000港元及41,800,000港元，而去年同期則為45,200,000港元，主要包括酒店業務收入。

截至二零一九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81,200,000港元，而去年同期則為68,900,000港元。

截至二零一九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80,000,000港元（截至二零一八年一月三十一日止六個月期間：90,000,000港元），即期內根據兩份償付契據自港基建築工程有限公司（「港基」）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。

### 流動性及財政資源

本集團持續保持資金充裕的狀況。於二零一九年一月三十一日，本集團擁有銀行結餘及現金294,000,000港元（二零一八年七月三十一日：280,800,000港元，主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值226,800,000港元（二零一八年七月三十一日：46,700,000港元）。

於二零一九年一月三十一日，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）（二零一八年七月三十一日：無）。

於二零一九年一月三十一日，本集團的負債資本比率（以本集團總負債相對於股東資金的百分比顯示）為38.7%（二零一八年七月三十一日：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

截至二零一九年一月三十一日止六個月，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將會繼續進行及已確認截至二零一九年一月三十一日止六個月的物業銷售收入259,200,000港元。於二零一九年一月三十一日，待交付單位的按金約54,000,000港元，高層住宅發展項目預期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。根據截至二零一八年七月三十一日止年度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（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。

截至二零一九年一月三十一日止，本集團已從港基收取合共260,000,000港元，其中80,000,000港元已於本中期期間的損益內確認（截至二零一八年一月三十一日止六個月期間：90,000,000港元）。報告期後已收取餘下結餘38,000,000港元，該結餘將於截至二零一九年七月三十一日止年度的損益內確認。

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。

## 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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該酒店的入住率小幅下降至約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

於二零一九年一月三十一日，本集團按公平值計入損益的金融資產投資組合包括上市股本證券36,800,000港元（二零一八年七月三十一日：46,700,000港元）及上市債務證券190,000,000港元（二零一八年七月三十一日：無）。期內，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。

上市股本證券36,800,000港元（二零一八年七月三十一日：46,700,000港元），全部為交銀國際控股有限公司的股份，錄得公平值變動未變現虧損9,900,000港元（截至二零一八年一月三十一日止六個月期間：800,000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。

於二零一九年一月三十一日，本集團擁有26隻上市債務證券（二零一八年七月三十一日：無），佔投資組合的約83.8%。組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約0.9%，五大債務證券的市值佔約4.2%。剩餘21支債務證券佔本集團總資產的10.4%，各介乎0.1%至0.6%。這些債務證券中約有88.8%與中國房地產公司有關。

期內，債務組合產生未變現公平值收益淨額200,000港元（二零一八年七月三十一日：無）及利息收入1,300,000港元（二零一八年七月三十一日：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。

## 展望

期內，本集團已收取港基（新發的賣方）的還款合共80,000,000港元以及有關佛山住宅項目的銷售所得款項及按金約122,400,000港元。

考慮到即將來自佛山住宅項目的更多銷售收益及港基餘下償還款項38,000,000港元，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般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。

## 或然負債

於二零一九年一月三十一日，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192,600,000港元（二零一八年七月三十一日：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。

## 資產抵押

於二零一九年一月三十一日，本集團銀行存款642,000港元已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資最多600,000港元的抵押，本集團已動用其中5,000港元（二零一八年七月三十一日：26,000港元）。

## 報告期末後事項

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普通股（「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。

## 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。

## 其他資料

### 購股權

根據於二零一二年十二月七日通過的決議案，本公司採納現有購股權計劃（「計劃」）。

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於股份及相關股份的權益及短倉

於二零一九年一月三十一日，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

#### (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」)	77,700,000	36,736,500	1,291,612,500 (附註1)	1,406,049,000	36.2%
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. 蕭先生被視作擁有透過富健控股有限公司（「富健」，該公司由蕭先生擁有70%權益）持有的1,291,612,500股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作擁有透過Supervalve Holdings Limited（「Supervalve」，該公司由朱先生全資擁有）持有的500,171,100股本公司股份的權益。
3. 董事及主要行政人員所持股份或相關股份數目並未因報告期後生效之股份合併之影響而作出調整。於二零一九年一月三十一日，於股份合併前，本公司已發行股本中的股份總數為3,886,751,193股股份。

## (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股股份的權益，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. 朱先生被視作擁有透過Macro Rich Limited（該公司由朱先生擁有58.8%權益）持有的170股相聯法團股份的權益。

除上文所披露者外，於二零一九年一月三十一日，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

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，致使本公司董事可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，或已行使任何該等權利。

## 主要股東

於二零一九年一月三十一日，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	77,700,000	36,736,500	1,291,612,500 (附註1)	1,406,049,000	36.2%
Supervalve	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Supervalve（由朱先生全資擁有）持有500,171,100股本公司股份的權益。
3. 主要股東所持股份或相關股份數目並未因報告期後生效之股份合併之影響而作出調整。於二零一九年一月三十一日，於股份合併前，本公司已發行股本中的股份總數為3,886,751,193股股份。

除上文披露者外，於二零一九年一月三十一日，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二零一九年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

## 公司管治

本公司於截至二零一九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二零一九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

於截至二零一九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，二零一九年三月二十八日

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。