



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
2019/2020

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	25
管理層討論及分析	25
其他資料	28

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
萬通保險大廈
17樓1701室

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24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，包括於二零二零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

二零二零年三月二十六日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零二零年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
收益	4	83,171	301,000
銷售成本		(31,816)	(179,237)
直接經營成本		(21,855)	(24,357)
毛利		29,500	97,406
其他收益及虧損	5	(7,019)	69,185
其他收入		16,289	3,517
市場推廣開支		(5,672)	(1,905)
行政開支		(34,999)	(34,379)
其他酒店經營開支		(6,049)	(6,448)
應佔一間聯營公司虧損		(4,337)	(1,764)
除稅前(虧損)溢利		(12,287)	125,612
所得稅開支	6	(8,402)	(36,695)
期內(虧損)溢利	7	(20,689)	88,917
其他全面(開支)收益			
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		(9,835)	11,585
期內其他全面開支		(9,835)	(2,055)
期內全面(開支)收益總額		(30,524)	86,862
以下應佔期內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(17,906)	81,163
非控股權益		(2,783)	7,754
		(20,689)	88,917
以下應佔期內全面(開支)收益總額			
本公司擁有人		(25,217)	76,167
非控股權益		(5,307)	10,695
		(30,524)	86,862
每股(虧損)溢利	8		
基本-港仙		(9.21)	41.76

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年一月三十一日

	附註	二零二零年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	9	234,147	244,730
使用權資產		31,324	-
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		216,998	221,335
透過其他全面收益按公平值計量之金融資產		-	-
人壽保險保單的按金及預付款項		11,660	11,675
		494,129	510,554
流動資產			
待售物業		140,297	176,292
存貨		2,551	2,100
貿易及其他應收款	10	14,291	8,057
應收一間聯營公司款項	17(b)	7,114	5,736
使用權資產		90	-
預付租賃款項		-	92
預付所得稅		15,684	14,853
透過損益按公平值計量之金融資產	11	242,666	250,955
抵押銀行存款		643	643
銀行結餘及現金		209,939	356,316
		633,275	815,044
流動負債			
貿易及其他應付款	12	37,213	42,014
合約負債		22,696	32,782
應付關連人士款項	17(b)	9,975	163,529
應付稅項		76,393	72,458
		146,277	310,783
流動資產淨值		486,998	504,261
總資產減流動負債		981,127	1,014,815
非流動負債			
遞延稅項負債		30,677	33,841
淨資產		950,450	980,974
資本及儲備			
股本	13	1,518,519	1,518,519
儲備		(520,198)	(494,981)
本公司擁有人應佔權益		998,321	1,023,538
非控股權益		(47,871)	(42,564)
權益總額		950,450	980,974

簡明綜合權益變動表

截至二零二零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	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
							千港元 (附註)				
於二零一八年八月一日的結餘 (經審核)	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
於二零一九年八月一日的結餘 (經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	(2,018)	51,510	(73,778)	(664,977)	1,023,538	(42,564)	980,974
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(17,906)	(17,906)	(2,783)	(20,689)
期內其他全面開支	-	-	-	-	(7,311)	-	-	-	(7,311)	(2,524)	(9,835)
期內其他全面開支總額	-	-	-	-	(7,311)	-	-	(17,906)	(25,217)	(5,307)	(30,524)
於二零二零年一月三十一日的 結餘(未經審核)	1,518,519	157	23,542	170,583	(9,329)	51,510	(73,778)	(682,883)	998,321	(47,871)	950,450

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

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	二零二零年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 一月三十一日 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所耗)現金淨額		
除稅前(虧損)溢利	(12,287)	125,612
按公平值計入損益之金融資產減少(增加)	1,270	(190,850)
待售物業減少	31,816	173,296
合約負債減少	(9,309)	(134,783)
其他項目	(506)	5,930
	10,984	(20,795)
投資業務所得現金淨額		
已收利息	2,086	2,266
出售物業、機器及設備的所得款項	25	180
購買物業、機器及設備	(490)	(106)
(向一間聯營公司墊款)收取其還款	(1,518)	4,998
	103	7,338
融資活動(所耗)所得現金淨額		
(向關連人士還款)獲關連人士墊款	(153,464)	26,239
現金及現金等值項目的(減少)增加淨額	(142,377)	12,782
期初現金及現金等值項目	356,316	280,127
匯率變動的影響	(4,000)	484
期末現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金	209,939	293,393

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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二零二零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年度的法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。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部的要求呈交截至二零一九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. 本中期重大事項

為響應地方政府為制止新型冠狀病毒肺炎疫情於中華人民共和國(「中國」)的傳播而採取的預防政策及措施，佛山財神酒店酒店已自二零二零年一月底暫停營運並將繼續暫停營運，直至另行通知。

3. 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。

除因應用新訂及經修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，截至二零二零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二零一九年七月三十一日止年度全年綜合財務報表所遵照者相同。

3. 主要會計政策 (續)

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二零一九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	具有負補償的預付款項特徵
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）	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進

除下文所述，新訂及經修訂香港財務報告準則及其詮釋於本期間及先前期間不會對本集團財務表現及狀況及／或綜合財務報表所列披露造成重大影響。

3.1 應用香港財務報告準則第16號（「香港財務報告準則第16號」）「租賃」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」）及有關詮釋。

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動

本集團根據香港財務報告準則第16號過度條款應用下列會計政策。

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團於開始或修訂日期根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

非租賃部分根據其相對獨立價格與租賃部分分開。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號(「香港財務報告準則第16號」)「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於自初始日期起租期為12個月或以下之物業租賃。短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為費用。

使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本計量,減任何累計折舊及減值虧損,並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產之成本包括:

- 租賃負債之初步計量金額;
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款,減任何已收租賃優惠;
- 本集團產生之任何初步直接成本;及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定之狀況之過程中所產生的估計成本,除非這些成本支出產生庫存。

倘本集團可合理確定於租期結束時獲得使用權資產項下相關租用資產之擁有權,使用權資產將自開始日期起至可使用年期結束為止計提折舊。否則,使用權資產按直線基準於估計可使用年期與租期之間之較短者計提折舊。

本集團在綜合財務狀況表中將不符合投資物業定義的使用權資產列為單獨的項目。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號(「香港財務報告準則第16號」)「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃土地和物業

對於包括租賃土地和物業元素的物業權益付款，當付款不能可靠地在租賃土地和物業元素之間劃分時，將全部財產作為本集團的物業、廠房和設備列示。

可退還的租賃押金

已支付的可退還租賃押金根據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」)入賬，並初步按公允價值計量。初始確認時對公允價值的調整被視為額外的租賃付款，並包括在使用權資產成本中。

租賃負債

於租賃開始日，本集團按當時尚未支付的租賃付款額的現值確認併計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，如果租賃中隱含的利率難以確定，則本集團在租賃開始日使用增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質上是固定之付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於一項指數或比率之可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下預期支付之金額；
- 本集團可合理確定將予行使的購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使終止選擇權，則為終止租賃而支付之罰款。

於開始日期後，租賃負債乃透過增計利息及租賃付款進行調整。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號(「香港財務報告準則第16號」)「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金費率變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為獨立租賃入賬：

- 修改透過加入使用一項或以上相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及為反映特定合約之實際情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為單獨租賃入賬之租賃修改而言，本集團按透過使用修改生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修改租賃之租期重新計量租賃負債。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣除是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

對於租賃負債應扣除稅項的租賃交易，本集團分別對使用權資產和租賃負債採納香港會計準則第12號所得稅要求。由於使用了初始確認豁免，在初始確認時和整個租賃條款中使用權資產和租賃負債相關的暫時性差異均未確認。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號(「香港財務報告準則第16號」)「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策主要變動 (續)

作為出租人

可退還的租賃押金

已收可退還的租賃押金按香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。初始確認時對公允價值的調整被視為承租人的額外租賃付款。

租賃修改

本集團自修改生效之日起將經營租賃的變更作為新租賃入賬，並將與原始租賃有關的任何預付款或應計租賃付款作為新租賃的租賃付款的一部分。

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號進行的過渡及產生的影響概要

租賃之定義

本集團已選擇採用可行權宜方法，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)－第4號「釐定安排是否包括租賃」而識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而先前並未識別為包括租賃之合約則不應用此準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就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的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，其累積影響於首次應用日期(二零一九年八月一日)確認。於首次應用日期的任何差額均於期初保留溢利中確認，而比較資料未重述。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號(「香港財務報告準則第16號」)「租賃」的影響及會計政策變動 (續)

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號進行的過渡及產生的影響概要 (續)

作為承租人 (續)

在過渡時根據香港財務報告準則第16號採用經修訂的追溯方法時，本集團在與各個租賃合同有關的範圍內，按逐項租賃的原則對先前根據香港會計準則第17號歸類為經營租賃的租賃採用以下實際方法：

- i. 自首次應用之日起12個月內選擇不確認租賃期屆滿的租賃的使用權資產和租賃負債；及
- ii. 初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；

過渡時，本集團根據香港財務報告準則第16號作出以下調整：

於二零一九年八月一日，本集團於過渡期應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)以相關租賃負債之相等金額確認額外租賃負債及使用權資產。

於二零一九年八月一日，本集團確認使用權資產32,906,000港元。於二零一九年八月一日，香港財務報告準則第16號之過渡概無對累計虧損產生重大影響。

	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性租賃承擔	2,974
減： 確認豁免－短期租賃	(2,826)
其他 (附注)	(148)
於二零一九年八月一日應用香港財務報告準則第16號租賃負債	
按與確認經營租賃相關增量借款利率折現	-

附註：相關租賃協議於期內提前終止。本公司董事認為提前終止該租賃協議不會對簡明綜合財務報表產生重大影響，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。

3. 主要會計政策 (續)

3.1 應用香港財務報告準則第16號(「香港財務報告準則第16號」)「租賃」的影響及會計政策變動(續)

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號進行的過渡及產生的影響概要(續)

作為承租人(續)

於二零一九年八月一日，使用權資產賬面價值包括下列內容：

	使用權資產 千港元
有關應用香港財務報告準則第16號確認之經營租賃之使用權資產	-
從預付的租賃付款及預付租賃付款溢價中重新分類(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，中國租賃土地的前期付款已分類為預付款項及預付租賃付款溢價。根據香港財務報告準則第16號，預付租賃款及預付租賃付款溢價的流動和非流動部分分別約為2,097,000港元和30,809,000港元分別重新分類為使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃作出過渡調整，但自首次應用日期起，根據香港財務報告準則第16號就該等租賃入賬，且比較資料已沒有重述。

4. 收益及分部資料

客戶合約收入分拆

	截至下列日期止六個月	
	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 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	12,810	16,693
– 食品及飲料銷售	20,913	24,955
– 提供輔助服務	79	161
出售待售物業所得收益	49,369	259,191
	83,171	301,000
地區市場		
中國大陸	83,171	301,000
收益確認時間		
某個時間點	70,361	284,307
一段時間	12,810	16,693
	83,171	301,000

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：

截至二零二零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	33,802	70,650	49,369	153,821
分類收益	33,802	–	49,369	83,171
分類（虧損）溢利	(17,793)	2,965	15,199	371
未分配收入				4,312
未分配開支				(12,633)
應佔一間聯營公司虧損				(4,337)
除稅前虧損				(12,287)

4. 收益及分部資料(續)

分類資料(續)

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)
應佔一間聯營公司虧損				(1,764)
除稅前溢利				125,612

分類(虧損)溢利指每個分部所賺取(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。

其他分類資料

計算分類(虧損)溢利時已包括下列其他分類資料：

截至二零二零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	(5,336)	-	-	(122)	(5,458)
按公平值計入損益的 金融資產利息收入 〔按公平值計入損益〕	-	10,100	-	-	10,100
銀行及其他利息收入	804	-	-	1,443	2,247
出售物業、機器及設備的 (虧損)收益	(6)	-	-	25	19

4. 收益及分部資料(續)

其他分類資料(續)

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)
按公平值計入損益的 金融資產利息收入 (「按公平值計入損益」)	-	1,351	-	-	1,351
銀行及其他利息收入	73	-	-	842	915
出售物業、機器及設備的 (虧損)收益	-	-	-	180	180

5. 其他收益及虧損

截至下列日期止六個月

	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 一月三十一日 千港元
按公平值計入損益的金融資產公平值減少	(7,019)	(10,815)
償付代價(附註)	-	80,000
	(7,019)	69,185

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。

5. 其他收益及虧損 (續)

附註：(續)

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。

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團將收取的80,000,000港元償付款於本期間損益內確認。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。

進一步詳情載列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. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 一月三十一日 千港元
稅項開支包括：		
即期稅項		
中國企業所得稅	(5,111)	(20,620)
中國土地增值稅	(5,653)	(26,750)
	(10,764)	(47,370)
遞延稅項	2,362	10,675
	(8,402)	(36,695)

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，亦無以前年度稅項虧損以抵消兩個期間溢利，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（虧損）溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 一月三十一日 千港元
期內（虧損）溢利已扣除（計入）：		
折舊包括於下列各項：		
— 其他酒店經營開支	5,336	5,696
— 行政開支	122	146
使用權資產折舊（包括於其他酒店經營開支）	713	—
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
銀行及其他利息收入	(2,247)	(915)
按公平值計入損益的金融資產利息收入	(10,100)	(1,351)
按公平值計入其他全面收益的金融資產投資收益	(2,683)	—

8. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔的每股基本（虧損）盈利乃依據以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 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（虧損）溢利	(17,906)	81,163
	股份數目	股份數目
計算每股基本（虧損）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（虧損）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（虧損）盈利。

9. 物業、機器及設備變動

期內，本集團以現金代價490,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：106,000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。

	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元
0至30日	1,380	1,431
31至60日	130	21
61至90日	449	39
91日或以上	277	248
	2,236	1,739

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往期到期付款情況評估有關其酒店業務客戶的減值。

估計虧損率乃按應收賬款預期年期內的歷史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。

截至二零二零年一月三十一日止六個月期間，概無根據撥備矩陣確認貿易及其他應收款項減值撥備（截至二零一九年一月三十一日止六個月：無）。

11. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元
於香港的上市股本證券	28,201	33,424
於香港的上市債務證券	80,066	63,427
海外上市債務證券	134,399	154,104
	242,666	250,955

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。

	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元
0至30日	2,442	2,175
31至60日	1,619	761
61至90日	292	381
91日或以上	190	156
	4,543	3,473

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		
於二零一八年八月一日	3,886,751,193	1,518,519
股份合併	(3,692,413,634)	-
於二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日	194,337,559	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	重大不可觀察輸入數據及敏感度分析
	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元			
按公平值計入損益之上市股本證券	28,201	33,424	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	214,465	217,531	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	-	-	第三級	收入方法 — 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 千港元
於二零一八年八月一日	13,640
於其他全面收益確認之未變現公平值虧損	(13,640)
於二零一九年七月三十一日（經審核）及二零二零年一月三十一日（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

於二零二零年一月三十一日，本集團的銀行存款643,000港元（二零一九年七月三十一日：643,000港元）已按予銀行，作為本集團獲授信貸融資600,000港元（二零一九年七月三十一日：600,000港元）的抵押，本集團已動用其中3,000港元（二零一九年七月三十一日：9,000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	
	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 一月三十一日 千港元
短期利益	3,111	3,250
退休福利	18	18
	3,129	3,268

關鍵管理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：

	二零二零年 一月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元
本公司若干附屬公司的非控股股東	3,560	159,716
本公司若干附屬公司的董事	6,415	3,813
	9,975	163,529

18. 或然負債

於二零二零年一月三十一日，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115,985,000港元（二零一九年七月三十一日：187,189,000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及於報告期末的公平值及預期信貸虧損並不重大。

中期股息

董事並不建議就截至二零二零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

本集團於截至二零二零年一月三十一日止六個月錄得收益約83,200,000港元，包括銷售物業收入49,400,000港元及酒店物業33,800,000港元，而去年同期為301,000,000港元，主要包括銷售物業收入259,200,000港元及酒店物業41,800,000港元。

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額為17,900,000港元，而去年同期為淨利潤81,200,000港元。

截至二零二零年一月三十一日止六個月期間虧損乃主要由於經濟環境導致物業銷售放緩、酒店收入下降以及與佛山財神酒店有關的9,500,000港元的額外撥備所致。截至二零一九年一月三十一日止六個月期間的溢利主要因於損益確認的80,000,000港元，即港基建築工程有限公司（「港基」）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。

流動性及財務資源

本集團繼續保持流動性。於二零二零年一月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金210,600,000港元（二零一九年七月三十一日：357,000,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值242,700,000港元（二零一九年七月三十一日：251,000,000港元）。

於二零二零年一月三十一日，概無尚未償還的銀行及其他借貸（列為「其他應付款」的公司信用卡應付款項除外）（二零一九年七月三十一日：無）。

於二零一九年一月三十一日，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列示）為17.7%（二零一九年七月三十一日：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，而截至二零二零年一月三十一日止六個月已確認物業銷售收入49,400,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：259,200,000港元）。期內銷售因外部經濟環境而出現下滑，於二零二零年一月三十一日，約25.4%可供出售樓面面積尚未售出，主要涉及約220個停車位。於二零二零年一月三十一日，錄得待交付單位的按金約21,100,000港元（二零一九年七月三十一日：31,400,000港元），而此高層住宅發展項目對本集團收入的貢獻短期仍將持續。

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，該酒店已自二零二零年一月下旬起暫停運營，並將保持暫停狀態直至另行通知。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。於報告期末，已作出9,500,000港元的額外撥備，並已計入應付賬款及其他應付款項。

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28,200,000港元（二零一九年七月三十一日：33,400,000港元）及上市債務證券214,500,000港元（二零一九年七月三十一日：217,500,000港元）。

期內，上市股本證券28,200,000港元（二零一九年七月三十一日：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5,200,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月期間：9,900,000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。

於二零二零年一月三十一日，本集團擁有26隻上市債務證券（二零一九年七月三十一日：28隻），佔投資組合的約88.4%（二零一九年七月三十一日：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1.7%（二零一九年七月三十一日：1.3%），五大債務證券的市值佔約6.2%（二零一九年七月三十一日：4.8%）。剩餘21隻債務證券（二零一九年七月三十一日：23隻）佔本集團總資產的12.8%（二零一九年七月三十一日：11.7%），各介乎0.1%至1.0%（二零一九年七月三十一日：0.1%至0.8%）。該等債務證券中約有98.1%（二零一九年七月三十一日：95.3%）與中國房地產公司有關。

期內，債務組合產生未變現公平值虧損淨額1,400,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：公平值收益200,000港元）及利息收入10,100,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：1,300,000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。

或然負債

於二零二零年一月三十一日，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116,000,000港元（二零一九年七月三十一日：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。

資產抵押

於二零二零年一月三十一日，本集團銀行存款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港元的抵押，本集團已動用其中3,000港元（二零一九年七月三十一日：9,000港元）。

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

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

於二零二零年一月三十一日，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				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)	總計	
蕭德雄（「蕭先生」）	3,885,000	1,836,825	64,580,625 (附註1)	70,302,450	36.2%
朱年耀（「朱先生」）	1,777,500	-	25,008,555 (附註2)	26,786,055	13.8%
劉志芹	145,375	-	-	145,375	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64,580,625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25,008,555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，於二零二零年一月三十一日，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

於二零二零年一月三十一日，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)		
富健	64,580,625	-	-	64,580,625	33.2%
蕭先生	3,885,000	1,836,825	64,580,625 (附註1)	70,302,450	36.2%
Supervalve	25,008,555	-	-	25,008,555	12.9%
朱先生	1,777,500	-	25,008,555 (附註2)	26,786,055	13.8%

附註：

1. 蕭先生被視作擁有透過富健(由蕭先生擁有70%權益)持有的64,580,625股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作擁有透過Supervalve(由朱先生全資擁有)持有的25,008,555股本公司股份的權益。

除上文披露者外，於二零二零年一月三十一日，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二零二零年一月三十一日止六個月的未經審核中期賬目。

公司管治

本公司於截至二零二零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二零二零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

於截至二零二零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，二零二零年三月二十六日

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。