

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)

截至二零二三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」）截至二零二三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

截至二零二三年七月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益			
客戶合約	5	8,148	59,799
按實際利率法計算之利息		28,728	27,474
銷售成本		(510)	(32,598)
直接經營成本		(3,070)	(2,402)
毛利		33,296	52,273
其他收益及虧損	6	(5,242)	(38,436)
預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式下的 減值虧損淨額		(13,794)	(15,183)
其他收入		14,510	11,363
市場推廣開支		(5,637)	(5,470)
行政開支		(45,283)	(42,056)
其他酒店經營開支		(11,385)	(13,825)
應佔一間聯營公司虧損		(991)	(25,264)
財務費用	7	(33)	(101)
除稅前虧損		(34,559)	(76,699)
所得稅抵免（開支）	8	862	(27,617)
本年度虧損	9	(33,697)	(104,316)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他全面開支：		
<i>其後可能會重列為損益的項目：</i>		
因換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(18,465)</u>	<u>(11,260)</u>
本年度其他全面開支	<u>(18,465)</u>	<u>(11,260)</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(52,162)</u></u>	<u><u>(115,576)</u></u>
以下各方應佔本年度虧損：		
本公司擁有人	(29,967)	(98,255)
非控股權益	<u>(3,730)</u>	<u>(6,061)</u>
	<u><u>(33,697)</u></u>	<u><u>(104,316)</u></u>
以下各方應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(43,835)	(106,700)
非控股權益	<u>(8,327)</u>	<u>(8,876)</u>
	<u><u>(52,162)</u></u>	<u><u>(115,576)</u></u>
每股虧損	<i>10</i>	
基本—港仙	<u><u>(15.4)</u></u>	<u><u>(50.6)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年七月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		191,070	214,949
使用權資產		25,924	29,349
於一間聯營公司的權益	11	144,875	145,866
人壽保險保單之按金及預付款項		11,560	11,586
應收消費金融服務客戶款項		17,510	15,501
		390,939	417,251
流動資產			
持有待售物業		39,242	42,368
存貨		481	700
貿易及其他應收款項	12	33,531	21,297
應收消費金融服務客戶款項		60,320	51,674
應收一間聯營公司款項	13	7,524	8,031
預付所得稅		1,595	50,151
經損益按公平值計算（「經損益按公平值 計算」）的金融資產		78,367	52,631
抵押銀行存款		646	644
銀行結餘及現金		191,297	336,137
		413,003	563,633
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	11,063	11,866
合約負債		2,110	2,249
衍生金融工具		–	1,041
租賃負債		–	307
應付關聯人士款項		2,068	2,068
應付稅項		1,890	121,924
		17,131	139,455
流動資產淨值		395,872	424,178
總資產減流動負債		786,811	841,429

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>20,901</u>	<u>23,357</u>
資產淨值	<u>765,910</u>	<u>818,072</u>
資本及儲備		
股本	1,518,519	1,518,519
儲備	<u>(698,556)</u>	<u>(654,721)</u>
本公司擁有人應佔權益	819,963	863,798
非控股權益	<u>(54,053)</u>	<u>(45,726)</u>
權益總額	<u>765,910</u>	<u>818,072</u>

1. 一般資料

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上環文咸東街40號 Bonham Majoris 十三樓。

本公司為一間投資控股公司。附屬公司從事酒店運營、物業開發、證券交易及提供消費金融服務。本集團的一間聯營公司現從事酒店運營及物業投資。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。

2. 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈下列就綜合財務報表編製而言於二零二二年八月一日開始本集團的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架之提述
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
香港會計準則第37號（修訂本）	有償合約－履行合約的成本
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）

本年度應用經修訂香港財務報告準則不會對本集團於本年度及先前年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所列披露造成重大影響。

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 ¹
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）	售後租回中的租賃負債 ⁴
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 （二零二零年）之相關修訂 ⁴
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債 ⁴
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號（修訂本）	供應商融資安排 ⁴
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅收改革－支柱二立法模板 ²
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可交換性 ⁵

- 1 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效（修訂本頒佈後立即生效的香港會計準則第12號「所得稅」第4A及第88A段除外）
- 3 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 5 於二零二五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其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）「會計政策披露」

香港會計準則第1號修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」（「實務報告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響（如有）將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號（修訂本）「會計估計的定義」

該修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對財務報表的項目以涉及計量不明朗因素的方式進行計量—即會計政策可能規定有關項目按無法直接觀察且必須作出估計的貨幣金額進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計涉及使用根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3. 綜合財務報表編製基準

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。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出的決定，則有關資料被視為重大。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。

本公司董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團有足夠資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

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的交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」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」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。

於二零二三年全年業績初步公告中所載有關截至二零二三年及二零二二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條須予披露的有關該等法定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部分的要求，遞交截至二零二二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二零二三年七月三十一日止年度的財務報表。

截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度，核數師報告已發表保留意見，載有根據香港公司條例（第622章）第407(2)及407(3)條所作陳述。核數師報告並無載有根據香港公司條例（第622章）第406(2)條所作陳述。詳情請參閱本初步公告「獨立核數師報告摘要」一節。

4. 關鍵估計不確定因素來源

於應用本集團會計政策時，本公司董事須對未能透過其他來源明顯得悉的資產及負債賬面值作出估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及其他被視作相關的因素為基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修訂會計估計僅影響修訂估計的期間，則於該期間確認有關修訂，或倘修訂影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認有關修訂。

下列為於報告期末有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源，當中涉及須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

(a) 天福集團有限公司（「天福」）的綜合財務報表中的關鍵會計估計

本集團的聯營公司天福及其附屬公司（統稱「天福集團」）主要於中華人民共和國澳門特別行政區從事酒店運營及物業投資（附註11）。天福的最終控股股東為本公司一名前董事蕭德雄先生（「蕭先生」）的配偶及女兒。本集團根據天福管理層提供的天福及其附屬公司（統稱「天福集團」）按照香港財務報告準則編製的截至二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表使用權益會計法將其於天福的權益入賬。於編製天福集團的綜合財務報表時，天福的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與本集團採納的會計政策一致。重大管理層判斷及估計涉及如下所述：

向一間作為蕭先生關連公司的私營公司提供的貸款的預期信貸虧損評估

於二零二二年七月三十一日及二零二二年八月一日，天福集團向蕭先生提供賬面值為967,600,000港元的貸款，該筆貸款為無抵押、計息並於二零二一年九月三十日到期，而應收蕭先生利息為30,972,000港元，其中並無確認預期信貸虧損撥備。於截至二零二三年七月三十一日止年度，天福、蕭先生、作為蕭先生關連公司的若干私營公司與一名人士訂立一份約務更替契據。根據約務更替契據，(i) 向蕭先生提供的貸款967,600,000港元；(ii) 應收蕭先生利息30,972,000港元；及(iii) 於天福集團綜合財務報表確認的應付一間私營公司及該人士款項合共290,570,000港元被約務更替予另一間作為蕭先生關

連公司的私營公司（「實體A」）。於截至二零二三年七月三十一日止年度，天福已收到實體A還款55,363,000港元。於二零二三年七月三十一日，天福集團向實體A提供貸款629,862,000港元，而相關應收利息為59,626,000港元。於天福集團綜合財務報表確認的向實體A提供的貸款為無抵押及計息，且根據天福、蕭先生、作為蕭先生關連公司的若干私營公司與一名人士於截至二零二三年七月三十一日止年度訂立的約務更替契據的補充契據，該筆貸款的還款日期獲延長至二零二三年九月三十日。就按權益會計法處理天福集團於截至二零二三年七月三十一日止年度的業績而言，天福管理層及本集團管理層已評估於天福集團綜合財務報表確認的向實體A提供的貸款及應收實體A利息的預期信貸虧損。考慮到實體A的資產淨值狀況，天福管理層及本集團管理層認為，與向實體A提供的貸款及應收實體A利息有關的信貸風險並無大幅上升，有關款項仍可收回，因此並無於天福截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認預期信貸虧損（二零二二年：並無確認與向蕭先生提供的貸款有關的預期信貸虧損）。

(b) 於一間聯營公司的權益的減值評估及應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的預期信貸虧損

本集團已於截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認應佔一間聯營公司虧損991,000港元（二零二二年：25,264,000港元）並於二零二三年七月三十一日的綜合財務狀況表確認於一間聯營公司的權益144,875,000港元（二零二二年：145,866,000港元）。

於二零二二年七月三十一日，本集團管理層認為，由於天福集團的經營業績轉差以及與天福集團經營有關的不確定因素，本集團於天福的權益存在減值跡象。因此，本集團管理層就於天福的權益進行減值評估及就應收天福款項及應收天福股息的預期信貸虧損進行個別評估。

對於天福的權益進行減值評估需要估計於天福權益的可收回金額，即公平值減出售成本及使用價值中的較高者。本集團管理層根據使用價值估計於天福權益的可收回金額，而使用價值乃根據天福集團管理層編製的五年期折現現金流預測以及主要假設（包括房租、客房入住率以及7.5%的折現率）釐定。截至二零二二年七月三十一日止年度並無就於一間聯營公司的權益確認減值虧損。

此外，由於天福酒店業務的顯著改善，於二零二三年七月三十一日本集團管理層並無發現於一間聯營公司的權益出現任何減值跡象。

本集團管理層透過考慮天福集團的綜合財務狀況及過往還款記錄來估計應收天福款項及應收天福股息的預期信貸虧損，並認為該等款項仍可收回。

於二零二三年七月三十一日，本集團於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的總賬面值分別為144,875,000港元（二零二二年：145,866,000港元）、7,524,000港元（二零二二年：8,031,000港元）及12,621,000港元（二零二二年：12,621,000港元）。根據管理層的評估，於本年度及過往年度均無確認於一間聯營公司的權益的減值虧損，亦無確認應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的預期信貸虧損減值。

(c) 應收消費金融服務客戶款項之預期信貸虧損撥備

已出現信貸減值之應收消費金融服務客戶款項個別評估預期信貸虧損及本集團就剩餘應收消費金融服務客戶款項按統一基準評估預期信貸虧損。撥備率乃基於應收賬款預期年內本集團的歷史違約率及毋須付出不必要的成本或努力可獲得的合理且有理據支持的前瞻性資料而釐定。於各報告日期，本集團會重新評估歷史觀察違約率，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計的變動敏感。

(d) 物業、機器及設備以及酒店業務相關的使用權資產的減值評估

物業、機器及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值（如有）列賬。管理層會在事件或情況變動顯示資產賬面值可能無法收回時評估減值。釐定物業、機器及設備以及酒店業務相關的使用權資產是否減值需要評估可收回金額，即使用價值或公平值減出售成本的較高者。本集團聘請獨立物業估值師評估公平值減出售物業、機器及設備以及酒店業務相關的租賃土地的成本。當可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。於二零二三年七月三十一日，物業、機器及設備以及酒店業務相關的使用權資產的賬面值分別為190,898,000港元（二零二二年：214,808,000港元）及25,924,000港元（二零二二年：29,120,000港元），並無確認減值。

5. 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
消費金融	-	提供消費金融服務

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營運分部劃分的收益及業績的分析：

截至二零二三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	消費金融 千港元	綜合 千港元
所得款項總額	<u>7,037</u>	<u>155,335</u>	<u>1,111</u>	<u>28,728</u>	<u>192,211</u>
分部收益	<u>7,037</u>	<u>-</u>	<u>1,111</u>	<u>28,728</u>	<u>36,876</u>
分部(虧損)溢利	<u>(15,767)</u>	<u>165</u>	<u>(11)</u>	<u>(1,986)</u>	<u>(17,599)</u>
未分配收入					2,131
未分配開支					(18,067)
財務費用					(33)
應佔一間聯營公司虧損					<u>(991)</u>
除稅前虧損					<u>(34,559)</u>

截至二零二二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	消費金融 千港元	綜合 千港元
所得款項總額	<u>4,144</u>	<u>743,785</u>	<u>55,655</u>	<u>27,474</u>	<u>831,058</u>
分部收益	<u>4,144</u>	<u>-</u>	<u>55,655</u>	<u>27,474</u>	<u>87,273</u>
分部(虧損)溢利	<u>(18,530)</u>	<u>(34,201)</u>	<u>21,909</u>	<u>(1,364)</u>	<u>(32,186)</u>
未分配收入					1
未分配開支					(19,149)
財務費用					(101)
應佔一間聯營公司虧損					<u>(25,264)</u>
除稅前虧損					<u>(76,699)</u>

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。

6. 其他收益及虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經損益按公平值計算的金融資產股息收入	2,564	7,187
經損益按公平值計算的金融資產公平值減少	(8,847)	(44,582)
衍生金融工具公平值增加(減少)	1,041	(1,041)
	<u>(5,242)</u>	<u>(38,436)</u>

7. 財務費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租賃負債利息	9	43
經紀賬戶透支利息	24	58
	<u>33</u>	<u>101</u>

8. 所得稅(抵免)開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅項(抵免)開支包括：		
中國土地增值稅		
即期稅項	152	30,642
遞延稅項	(1,014)	(3,025)
	<u>(862)</u>	<u>27,617</u>

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於香港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計提香港利得稅撥備。

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%。

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年度並無產生任何應課稅溢利，故並無就該兩個年度計提中國企業所得稅撥備。

9. 本年度虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度虧損經扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	3,580	4,610
其他員工費用		
—薪金及其他福利	15,502	14,764
—退休福利計劃供款	754	767
僱員福利開支總額	19,836	20,141
核數師薪酬		
—本年度	2,950	2,160
—過往年度撥備不足	960	-
	3,910	2,160
確認為開支的存貨成本	471	113
確認為開支的已售物業成本	510	32,598
物業、機器及設備折舊，已計入：		
—其他酒店經營開支	9,986	12,334
—行政開支	112	235
使用權資產折舊	1,490	4,025
匯兌虧損淨額	391	30
出售物業、機器及設備的虧損	1,125	212
計入其他收入：		
銀行及其他利息收入	(4,811)	(877)
經損益按公平值計算的金融資產利息收入	(4,025)	(4,346)
租金收入	(3,147)	(3,781)
減：直接經營開支	198	265
	(2,949)	(3,516)

附註：於本年度，本集團已收到215,000港元(二零二二年：489,000港元)的政府補助作為僱員福利開支補償，其已抵銷相關開支。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃依據以下數據計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(29,967)</u>	<u>(98,255)</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利的普通股數目	<u>194,357,559</u>	<u>194,357,559</u>

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。

11. 於一間聯營公司的權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一間聯營公司的非上市投資的成本	229,455	229,455
分佔收購後業績及其他全面收入，扣除已收股息	<u>(84,580)</u>	<u>(83,589)</u>
	<u>144,875</u>	<u>145,866</u>

於二零二三年及二零二二年七月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

實體名稱	註冊成立地點/ 主要經營地點	本集團所持限額 股本比例		主要業務
		二零二三年	二零二二年	
天福 (附註)	澳門	32.5%	32.5%	酒店營運及物業投資

附註：天福的最終控股股東為本公司一名前董事蕭先生的配偶及女兒。

於一間聯營公司的投資的成本包括因收購天福產生的商譽2,362,000港元（二零二二年：2,362,000港元）。

本集團管理層認為，於二零二二年七月三十一日，由於天福集團的經營業績轉差，本集團於天福的權益存在減值跡象。於截至二零二二年七月三十一日止年度內，天福的收益大幅下降，導致77,733,000港元的虧損。因此，本集團管理層對天福的權益進行減值評估，根據香港會計準則第36號「資產減值」的規定，需要估計天福權益的可收回金額（即使用價值及公平值減出售成本中的較高者）。本集團管理層根據天福集團管理層編製的五年期折現現金流預測及主要假設（包括房租、客房入住率及7.5%的折現率）評估於天福權益的使用價值。根據管理層的評估，截至二零二二年七月三十一日止年度並無就於一間聯營公司的權益確認減值虧損。截至二零二三年七月三十一日止年度，酒店經營業務有顯著改善。本集團管理層認為，於二零二三年七月三十一日，本集團於天福的權益並無存在減值跡象。

下文載列本集團聯營公司的財務資料摘要。下列財務資料摘要指根據香港財務報告準則編製的聯營公司的綜合財務報表內列示的金額。該聯營公司採用權益法於綜合財務報表內列賬。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產 (附註(i))	707,723	1,023,916
非流動資產 (附註(ii))	895,999	929,119
流動負債	(406,714)	(364,474)
非流動負債	(803,717)	(1,189,902)
非控股權益	45,212	42,893
	<u>438,503</u>	<u>441,552</u>
天福擁有人應佔資產淨值		
	<u>438,503</u>	<u>441,552</u>
收益	134,303	89,544
	<u>134,303</u>	<u>89,544</u>
本年度虧損及全面開支總額	(3,050)	(77,733)
	<u>(3,050)</u>	<u>(77,733)</u>
本集團應佔一間聯營公司虧損	(991)	(25,264)
	<u>(991)</u>	<u>(25,264)</u>

附註：

- (i) 該金額主要指向一間作為蕭先生關連公司的私營公司提供的貸款（二零二二年：向蕭先生提供的貸款）及有關應收利息（賬面值分別為629,862,000港元（二零二二年：967,600,000港元）及59,626,000港元（二零二二年：30,972,000港元）），就其並無確認預期信貸虧損。該貸款為無抵押、計息且於二零二三年九月三十日到期。直至綜合財務報表日期，該貸款尚未結算。

- (ii) 於二零二二年七月三十一日，天福集團的非流動資產中包括酒店業務的物業、機器及設備約634,017,000港元。由於經營業績轉差及有關天福集團經營的不確定因素，天福管理層及本集團管理層發現天福酒店業務的物業、機器及設備存在減值跡象。因此，就按權益會計法處理天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的業績而言，天福管理層及本集團管理層對天福酒店業務的物業、機器及設備進行了減值評估，並需要估計可收回金額，即使用價值及公平值減出售成本中的較高者。天福管理層及本集團管理層根據天福集團管理層編製的五年期折現現金流預測以及主要假設（包括房租、客房入住率及7.5%的折現率）估計與酒店業務有關的物業、機器及設備的使用價值。截至二零二二年七月三十一日止年度，天福的綜合損益及其他全面收益表中並無確認減值虧損。於二零二三年七月三十一日，天福管理層及本集團管理層認為，由於澳門政府於二零二三年一月初重新開放邊境後，天福的酒店業務出現重大改善，因此，天福酒店業務的物業、機器及設備並無存在減值跡象。

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認的於一間聯營公司的權益賬面值的對賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
天福擁有人應佔資產淨值	438,503	441,552
本集團於天福的擁有權權益比例	<u>32.5%</u>	<u>32.5%</u>
	142,513	143,504
商譽	<u>2,362</u>	<u>2,362</u>
本集團於天福的權益賬面值	<u><u>144,875</u></u>	<u><u>145,866</u></u>

12. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	274	221
三十一日至六十日	190	33
六十一日至九十日	5	2
九十一日或以上	<u>333</u>	<u>337</u>
	802	593
預付款項及按金	11,364	2,894
其他應收款項（附註）	<u>21,365</u>	<u>17,810</u>
	<u><u>33,531</u></u>	<u><u>21,297</u></u>

附註：其他應收款項包括應收一間聯營公司的股息12,621,000港元（二零二二年：12,621,000港元）。

於二零二一年八月一日，客戶貿易應收款項為488,000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，概無貿易應收款項已逾期或已減值，而本集團相信有關金額可予收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

13. 應收一間聯營公司款項

於報告期末的結餘為無抵押、免息、非貿易性質及按要求償還。

14. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	62	24
三十一日至六十日	52	27
六十一日至九十日	28	–
九十一日或以上	54	18
	<hr/>	<hr/>
	196	69
應計費用	3,527	3,167
其他應付款項	7,340	8,630
	<hr/>	<hr/>
	11,063	11,866
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

獨立核數師報告摘要

以下章節載列本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行有關本集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表的報告摘要。

保留意見

本行認為，除本報告保留意見基準一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實公允地顯示 貴集團於二零二三年七月三十一日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

保留意見基準

誠如綜合財務報表附註4(a)及16所詳述， 貴集團於一間聯營公司天福集團有限公司（「天福」）持有32.5%的股權，該公司於中華人民共和國澳門特別行政區從事酒店運營及物業投資。天福的最終控股股東為 貴公司一名前董事蕭德雄先生（「蕭先生」）的配偶及女兒。 貴集團根據天福管理層提供的天福及其附屬公司（統稱「天福集團」）按照香港財務報告準則編製的截至二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表使用權益法將其於天福的權益入賬。 貴集團已分別於截至二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認應佔一間聯營公司虧損25,264,000港元及991,000港元，並分別於二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日的綜合財務狀況表確認於一間聯營公司的權益145,866,000港元及144,875,000港元，當中兩個年度均無確認減值。此外，誠如綜合財務報表附註22及20所詳述， 貴集團於二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日應收一間聯營公司款項分別為8,031,000港元及7,524,000港元，於二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日應收一間聯營公司股息為12,621,000港元，當中兩個年度均無就該等應收聯營公司款項確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。於評估該等結餘時涉及重大管理層判斷及估計。

誠如本行日期為二零二二年十月三十一日關於 貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表的核數師報告所載，由於本行無法獲得充足和適當的審核證據以評估以下情況，本行之前由於審核範圍的限制而發表保留意見：

- (i) 向蕭先生提供的貸款的預期信貸虧損以及天福集團酒店業務的物業、機器及設備減值；因此於 貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表入賬的於二零二二年七月三十一日的於一間聯營公司的權益及截至二零二二年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損是否不存在重大錯誤陳述；
- (ii) 於二零二二年七月三十一日的於一間聯營公司的權益的減值，以及因此 貴集團綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日的於一間聯營公司的權益及截至二零二二年七月三十一日止年度的虧損是否不存在重大錯誤陳述；及
- (iii) 於二零二二年七月三十一日的應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息的預期信貸虧損，以及因此 貴集團綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日的應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息及截至二零二二年七月三十一日止年度的虧損是否不存在重大錯誤陳述；

本行無法確定對於 貴集團綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日的於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息，以及截至二零二二年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損和虧損的調整是否屬必要。此外，本行亦無法確定 貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中的有關披露是否充分及適當。

於一間聯營公司的權益

- (1)(a) 誠如綜合財務報表附註4(a)所載，天福集團向蕭先生提供的貸款以及應收蕭先生的利息分別為967,600,000港元及30,972,000港元，該等款項並無於二零二二年七月三十一日的綜合財務狀況表中確認預期信貸虧損撥備。截至二零二二年七月三十一日止年度，天福、蕭先生、若干與蕭先生有關的私營公司與一名人士訂立一份約務更替契據。根據約務更替契據，(i) 向蕭先生提供的貸款967,600,000港元，(ii) 應收蕭先生的利息30,972,000港元，及(iii) 載於天福集團綜合財務報表的應付一間私營公司及該人士總額為290,570,000港元的款項已約務更替予另一間與蕭先生有關的私營公司（「實體A」）。

截至二零二三年七月三十一日止年度，天福集團收到實體A的還款55,363,000港元。於二零二三年七月三十一日，天福集團向實體A提供的貸款及相關應收利息分別為629,862,000港元及59,626,000港元。根據天福、蕭先生、若干與蕭先生有關的私營公司與一名人士於截至二零二三年七月三十一日止年度訂立的約務更替契據的補充契據，載於天福集團綜合財務報表的向實體A提供的貸款為無抵押及計息，且該貸款的還款日期已延長至二零二三年九月三十日。為將天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的業績進行權益入賬，天福管理層及 貴集團管理層已評估載於天福集團綜合財務報表的向實體A提供的貸款及應收實體A的利息的預期信貸虧損。考慮到實體A的資產淨值狀況，天福管理層及 貴集團管理層認為向實體A提供的貸款及應收實體A的利息的信貸風險並無顯著上升，相關款項仍可收回，因此，根據香港會計師公會頒佈的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」），毋須於天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表內就向實體A提供的貸款及應收實體A的利息確認預期信貸虧損撥備。然而， 貴集團管理層並無向本行提供載於天福集團綜合財務報表的向實體A提供的貸款及應收實體A的利息的預期信貸虧損評估，包括所採用的方法、所應用的假設以及香港財務報告準則第9號要求使用的合理及具理據的資料。

倘若天福集團於截至二零二三年七月三十一日止年度就向實體A提供的貸款及應收實體A的利息確認任何重大預期信貸虧損撥備，則 貴集團應佔一間聯營公司業績及於一間聯營公司的權益將受到不利影響。

因此，本行未能獲得其認為必須的充足適當審核憑證，以評估應於天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表確認的向實體A提供的貸款及應收實體A的利息的預期信貸虧損撥備金額。本行並無其可採納的其他令人信納審核程序，以使其信納(i)天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中入賬的於二零二三年七月三十一日向實體A提供的貸款及應收實體A的利息，以及天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的虧損；及因此(ii)於 貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表入賬的於二零二三年七月三十一日的於一間聯營公司的權益及截至二零二三年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損均不存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定 貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中有關於一間聯營公司的權益及應佔一間聯營公司虧損的披露是否充分及適當。

(1)(b) 誠如綜合財務報表附註16(ii)所載，於二零二二年七月三十一日，由於天福集團的經營業績轉差及與天福集團經營有關的不確定因素，天福管理層及貴集團管理層發現天福集團酒店業務的物業、機器及設備有減值跡象，貴集團管理層及天福管理層須根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）的規定，評估該等物業、機器及設備的可收回金額（即公平值減出售成本及使用價值中的較高者），以對天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的業績進行權益會計法處理。天福管理層及貴集團管理層基於天福集團管理層編製的5年期折現現金流量預測以及主要假設（包括房租、客房入住率及折現率）估計天福集團酒店業務的物業、機器及設備的使用價值。然而，天福管理層並無向貴集團管理層提供於折現現金流量預測方面所採用主要假設的詳情，而貴集團管理層之後未能向本行提供足夠的適當資料，以支持於折現現金流量預測方面所採用該等主要假設的合理性。此外，就按權益會計法處理天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的業績而言，天福管理層及貴集團管理層並無向本行提供有關天福集團酒店業務物業、機器及設備的公平值減出售成本的評估。這使本行保留對貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表的審核意見。誠如綜合財務報表附註16(ii)所載，天福管理層及貴集團管理層認為天福集團酒店業務的物業、機器及設備於澳門政府於二零二三年一月初重新開放邊境後並無存在減值跡象。然而，鑒於缺乏足夠適當的審核證據來支持天福管理層及貴集團管理層在估計天福集團酒店業務的物業、機器及設備的使用價值時使用的主要假設的合理性，以及在上一年度對天福集團酒店業務的物業、機器及設備進行減值評估時，缺乏對天福集團酒店業務物業、機器及設備的公平值減出售成本的評估，截至本報告日期，本行無法確定天福集團酒店業務的物業、機器及設備於二零二二年八月一日的期初結餘是否需要進行任何減值調整，這將對物業、機器及設備的任何減值撥回是否應於天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中確認產生必然影響。並無其他本行可採納的令人信納審核程序，以使本行信納(i)於天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中入賬的天福集團截至二零二三年七月三十一日止年度的虧損；及因此(ii)於貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表入賬的截至二零二三年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損不存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中有關於一間聯營公司的權益及應佔一間聯營公司虧損的披露是否屬充分及適當。

(2) 誠如綜合財務報表附註4(b)所載，貴集團管理層認為，由於天福集團的經營業績轉差，以及與天福集團經營有關的不確定因素，於二零二二年七月三十一日，貴集團於天福的權益存在減值跡象。就於一間聯營公司的權益減值評估而言，按照香港會計準則第36號，貴集團管理層須評估於天福的權益的可收回金額，即其公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。倘貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度確認於一間聯營公司的權益出現任何重大減值虧損，貴集團的業績將受到不利影響。貴集團管理層根據上文(1)(b)所述的同一套5年期折現現金流量預測估計於天福權益的使用價值，而上文(1)(b)中，貴集團管理層未能向本行提供足夠適當的資料以支持折現現金流量預測方面所採納的主要假設的合理性。此外，貴集團管理層並無向本行提供彼等對於天福的權益的公平值減出售成本的評估。這導致本行對貴集團於截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表發表保留審核意見。誠如綜合財務報表附註4(b)所載，貴集團管理層認為，於二零二三年七月三十一日，貴集團於天福的權益不存在減值跡象，乃由於天福的酒店業務已大幅改善。然而，鑒於缺乏足夠適當的審核證據以支持管理層估計於天福的權益之可收回金額時所使用的主要假設之合理性，且彼等於上一年度評估貴集團於天福的權益減值時並無評估於天福的權益的公平值減出售成本，因此截至本報告日期，本行無法確定是否需要對於二零二二年八月一日於一間聯營公司的權益之期初結餘進行任何減值調整，這將後續影響於一間聯營公司的權益之任何減值撥回是否應確認於貴集團於截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表。本行並無其他可採取的令人信納審核程序，以令本行信納貴集團綜合財務報表入賬的截至二零二三年七月三十一日止年度的虧損並無存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定貴集團綜合財務報表中與過往年度於一間聯營公司的權益之減值評估有關的披露是否充分及適當。

應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息

如綜合財務報表附註4(b)所載，考慮到天福集團的綜合財務狀況及過往還款記錄，貴集團管理層認為應收天福款項及應收天福股息仍屬可收回，因此於貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表中並無根據香港財務報告準則第9號就應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息確認預期信貸虧損撥備。此外，由於結算天福集團綜合財務報表所載之提供予實體A的貸款及應收實體A的利息產生之預期未來現金流入的時間及金額存在不確定性，從而可能影響天福集團的財務能力，因此管理層無法向本行提供有關應收天福的款項及應收天福的股息的預期信貸虧損評估，包括所採用的方法、所應用的假設以及香港財務報告準則第9號要求使用的合理及具理據的資料。

因此，本行無法獲得本行認為必要充分及適當的審核證據，以評估應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的預期信貸虧損撥備金額是否應確認於 貴集團於截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表。本行並無其他可採取的令人信納審核程序，以令本行信納 貴集團綜合財務報表入賬的於二零二三年七月三十一日的應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息並無存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定 貴集團綜合財務報表中與應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息的預期信貸虧損評估有關的披露是否充分及適當。

本行無法量化與上述事項有關的範圍限制對 貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度的綜合財務報表的影響。因此，本行無法確定對應佔一間聯營公司虧損、於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息的調整是否屬必要。

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則（「香港審核準則」）進行審核。本行在該等準則下承擔的責任已在本行報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則（「守則」），本行獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。本行相信，本行獲取之審核證據屬充分、適當，且為發表保留意見提供基礎。

上述「綜合財務報表附註4、16、20及22」分別披露為本公告的附註4、11、12及13。

其他信息

貴公司董事對其他信息負責。其他信息包括年報中涵蓋的信息，但不包括綜合財務報表和本行的核數師報告。

本行對綜合財務報表發表的意見不涵蓋其他信息，本行亦不對其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合本行對綜合財務報表的審核，本行的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或本行在審核過程中了解到的情況存在重大不一致或者似乎存在重大錯誤陳述。根據本行已執行的工作，倘本行確定其他信息存在重大錯誤陳述，本行須報告該事實。誠如上文保留意見基準一節所述，本行無法獲得有關應佔一間聯營公司虧損、於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的足夠適當的憑證。因此，本行無法總結董事會報告書中的其他信息是否存在有關該事宜的重大錯誤陳述。

根據香港公司條例第407(2)及407(3)條有關其他事宜的報告

根據香港公司條例，本行有以下事宜匯報。本行認為，僅就無法獲得有關應佔一間聯營公司虧損、於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的足夠適當的審核憑證而言（如本行於在上述本行報告的保留意見基準一節所載述）：

- 本行無法確定是否已存置足夠的會計記錄；及
- 本行並無獲得就本行所深知及盡悉對審核而言屬必要及重大的所有資料及解釋。

業績回顧

本集團於截至二零二三年七月三十一日止年度錄得所得款項總額約192,200,000港元（二零二二年：831,100,000港元），包括銷售物業所得款項總額1,100,000港元（二零二二年：55,700,000港元）、消費金融服務28,700,000港元（二零二二年：27,500,000港元）、酒店業務7,000,000港元（二零二二年：4,100,000港元）及出售證券和其他業務分部合共155,300,000港元（二零二二年：743,800,000港元）。

截至二零二三年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本年度虧損為30,000,000港元（二零二二年：98,300,000港元）。

截至二零二三年七月三十一日止年度虧損減少乃主要歸因於本集團金融投資組合之公平值虧損減少37,800,000港元及應佔一間聯營公司虧損減少逾24,300,000港元。

股息

董事並不建議就截至二零二三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。於二零二三年七月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金191,900,000港元（二零二二年：336,800,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值78,400,000港元（二零二二年：52,600,000港元）。

於二零二三年七月三十一日，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）（二零二二年：無）。

於二零二三年七月三十一日，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4.6%（二零二二年：18.8%）。

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

截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團的主要業務為物業開發、消費金融、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，而截至二零二三年七月三十一日止年度已確認物業銷售收益1,100,000港元（二零二二年：55,700,000港元）。於二零二三年七月三十一日，錄得待交付單位的按金約1,900,000港元（二零二二年：2,000,000港元），而此高層住宅發展項目約7.2%的尚未售出的可供出售樓面面積（主要涉及約170個停車位）預期短期內將會對本集團收益帶來更多貢獻。

消費金融

本集團按放債人條例（香港法例第163章）持有放債人牌照，並利用其內部資源為消費金融服務提供資金。年內，該等貸款錄得利息收入28,700,000港元（二零二二年：27,500,000港元）。雖然消費金融服務尚未達到收支平衡，但管理層致力於發展該服務作為本集團新的收益來源。

(I) 業務模式、信貸批核及風險評估政策

該服務包括通過自主研發的線上消費者貸款軟件向香港永久居民提供無抵押的消費者貸款。本集團主要通過互聯網推廣該服務，個人用戶可通過公開可得的移動應用程序申請該服務。審批狀態、到期日提醒及其他通知將通過移動應用程序發送給用戶，同時用戶亦可通過應用程序提交還款及查詢貸款狀態。由於放債服務面向眾多人群，且貸款為無抵押，因此預計違約風險會造成一定程度的虧損。該違約風險反映於為彌補違約潛在虧損而收取的利率中。

本集團政策為潛在借款人於審批及發放貸款前須接受背景調查及信用評級程序。背景調查包括根據提供的文件及信息核實潛在借款人的身份、家庭及辦公室地址以及收入證明。本集團設有特定團隊以檢查及核實潛在借款人提供的信息。經核實後，相關信息將由本集團自主研發的信用風險模型進行處理，以釐定是否發放貸款。自主研發的信用風險模型將根據借款人提供的信息，

包括收入、就業狀態及住所類型，對各潛在借款人進行評分。對於經常性借款人，彼等的歷史還款記錄亦將考慮在內，綜合信用評分將予以釐定，對於合資格申請人，將根據信用評分生成貸款金額、賒賬期及適用利率。倘可接納的貸款及賒賬期與申請相匹配，我們的高級貸款操作專員將審查該等結果，並與潛在借款人聯繫以進行進一步程序。

借款人未作出任何還款或有任何逾期分期付款記錄的，概無資格申請任何再貸款。對於已償還一定比例本金並有良好及時還款記錄的借款人，應用程序將提供再貸款選項。該用戶可申請再貸款以清償原貸款的未償還本金，再貸款的剩餘結餘將轉入借款人的銀行賬戶。所有再貸款申請須與原貸款分開進行單獨審批程序。

我們的高級貸款操作專員將通過自主研發的線上消費者貸款軟件，每天持續監控借款人的還款狀態。對於未能按時還款的客戶，自主研發的線上消費者貸款軟件將於還款到期日的翌日通過應用程序及短訊服務自動向其發送通知。我們的高級貸款操作專員亦將於同日向該等客戶發送電子郵件通知並撥打跟進電話。倘客戶對上述措施仍無回應，我們會於到期日後的第二天以郵寄方式將正式書面還款通知單寄予客戶的註冊郵寄地址。於到期日後第六天，將向客戶的註冊電子郵箱發送最終提醒。倘客戶仍未還款或無任何反饋，將於到期日後的第七天以郵寄方式發出另一份書面通知，未償還款項將轉交予外部催收代理。

(II) 貸款規模及組合

於二零二三年七月三十一日，消費金融服務約有3,500名用戶（二零二二年：約3,400名用戶），於二零二三年七月三十一日，貸款組合淨額為77,800,000港元（二零二二年：67,200,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至120,000港元（二零二二年：2,000港元至120,000港元），賒賬期最長為36個月（二零二二年：36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利率介乎26%至48%（二零二二年：26%至48%）計息。向約74%（二零二二年：83%）的客戶發放的貸款本金額為40,000港元或以下，約82%（二零二二年：86%）的賒賬期為18個月或以下。

下表列示按本金額、賒賬期及利率劃分的客戶百分比：

	用戶百分比	
	二零二三年	二零二二年
本金額：		
20,000港元以下	35.2%	44.4%
40,000港元以下但超過20,000港元	38.7%	38.3%
80,000港元以下但超過40,000港元	24.9%	16.9%
120,000港元以下但超過80,000港元	1.2%	0.4%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>
賒賬期：		
6個月或以下	5.9%	4.5%
12個月或以下但超過6個月	40.2%	46.4%
18個月或以下但超過12個月	35.6%	34.7%
24個月或以下但超過18個月	11.1%	10.7%
36個月或以下但超過24個月	7.2%	3.7%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>
利率：		
35%以下	4.4%	10.0%
40%以下但超過35%	55.2%	58.3%
45%以下但超過40%	39.0%	20.8%
50%以下但超過45%	1.4%	10.9%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

本集團並無應收消費金融客戶款項集中風險。於二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日，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%。

(III) 貸款減值評估的基準及分析

年內，應收款項於預期信貸損失模式下錄得減值虧損為13,800,000港元（二零二二年：15,200,000港元）。根據本集團的放貸業務貸款減值政策，客戶拖欠還款逾21天被視為信貸減值，並就未償還款項計提全額撥備。由於未發生信貸減值的客戶具有共同的風險特徵，其代表了客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力，因此對該等客戶的應收款項進行集體評估。適用於應收該等客戶款項的撥備率乃基於應收款項預期年期內本集團的歷史違約率及毋須付出不必要的成本或努力可獲得的合理且有理據支持的前瞻性資料而釐定。減值虧損減少乃由於整體經濟緩慢復甦及信貸控制改善。

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。截至二零二三年七月三十一日止年度，該酒店入住率增長至約12.4%（二零二二年：6.6%），及錄得營業額約7,000,000港元，而截至二零二二年七月三十一日止年度的營業額則為約4,100,000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。從疫情影響恢復過來後，年內該酒店錄得入住率約72.8%（二零二二年：55.4%）及營業額約134,300,000港元，而於二零二二年的營業額為約89,500,000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有價證券，包括債務證券及衍生工具。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。

於二零二三年七月三十一日，本集團經損益按公平值計算的金融資產投資組合包括債務證券78,400,000港元（二零二二年：上市股本證券52,600,000港元及無賬面值債務證券）。

於二零二三年七月三十一日，本集團擁有6隻上市（二零二二年：無）及1隻未上市（二零二二年：1隻）債務證券，佔投資組合的約100.0%（二零二二年：0.0%）。於二零二三年七月三十一日，組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約2.8%，五大債務證券的市值佔本集團總資產的約9.4%。於二零二三年七月三十一日持有的剩餘2隻債務證券佔本集團總資產的0.4%，各介乎0.0%至0.4%。該等債務證券中約71.1%與中國房地產公司有關。於二零二二年七月三十一日所持有的債務證券已違約且並無賬面值。

年內，債務組合產生公平值虧損淨額8,800,000港元（二零二二年：23,500,000港元）及利息收入4,000,000港元（二零二二年：4,300,000港元）。

於二零二三年七月三十一日，本集團並無上市股本證券。於二零二二年七月三十一日，持有上市股本證券52,600,000港元，佔投資組合的約100.0%，包括3隻於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的股本證券。組合內最大單一股本證券的市值佔本集團總資產的約3.5%，三大股本證券的市值佔約5.4%。該等股本證券的約90.0%為恒生指數成份股。

年內，股本組合產生公平值虧損淨額100,000港元（二零二二年：公平值虧損16,100,000港元）及股息收入2,600,000港元（二零二二年：7,200,000港元）。

截至二零二二年七月三十一日止年度，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同。於二零二三年七月三十一日，本集團概無衍生品負債（二零二二年：1,000,000港元），並於年內錄得1,000,000港元的公平值收益（二零二二年：1,000,000港元的公平值虧損）。

或然負債

於二零二三年七月三十一日，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15,000,000港元（二零二二年：16,000,000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。

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。

於二零二三年七月三十一日，本集團聘用約90名僱員，其中約45名僱員常駐於中國內地。截至二零二三年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為19,800,000港元（二零二二年：20,100,000港元）。

展望

本集團於整個新冠肺炎疫情期間維持良好的財務狀況。儘管中國及本地的經濟活動仍低於新冠肺炎疫情前水平，但自二零二三年初，新冠肺炎疫情限制的逐步放寬對本集團的業務（尤其是酒店業務）帶來積極影響。

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。

資產抵押

銀行存款646,000港元（二零二二年：644,000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（二零二二年：600,000港元）的抵押。於二零二三年及二零二二年七月三十一日，本集團並無動用信貸融資。

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。

截至二零二三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。

本公司若干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二零二三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於二零二三年十月三十日經董事會批准的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核證工作，因此德勤•關黃陳方會計師行於初步公告中並無發表任何意見或核證結論。

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楊志偉先生（主席）、黃廣發先生及陳樹仁先生組成。

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五次會議，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二零二三年七月三十一日止年度的本集團經審核業績。

承董事會命
冠中地產有限公司
行政總裁
朱年耀

香港，二零二三年十月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事徐穎德先生、朱年耀先生，非執行董事林耀祖先生，以及獨立非執行董事楊志偉先生、黃廣發先生及陳樹仁先生。