

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)

截至二零二二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」）截至二零二二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

截至二零二二年七月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
收益	5		
客戶合約		59,799	116,147
按實際利率法計算之利息		27,474	15,916
銷售成本		(32,598)	(60,810)
直接經營成本		(2,402)	(2,959)
毛利		52,273	68,294
其他收益及虧損	6	(38,436)	(26,384)
預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式下的 減值虧損淨額		(15,183)	(12,016)
其他收入		11,363	27,601
市場推廣開支		(5,470)	(4,653)
行政開支		(42,056)	(40,306)
其他酒店經營開支		(13,825)	(13,045)
分佔一間聯營公司虧損		(25,264)	(16,360)
財務費用	7	(101)	(257)
除稅前虧損		(76,699)	(17,126)
所得稅開支	8	(27,617)	(12,328)
本年度虧損	9	(104,316)	(29,454)

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
其他全面(開支)收益：			
其後可能會重列為損益的項目：			
因換算海外業務產生的匯兌差額		<u>(11,260)</u>	<u>27,644</u>
本年度其他全面(開支)收益		<u>(11,260)</u>	<u>27,644</u>
本年度全面開支總額		<u>(115,576)</u>	<u>(1,810)</u>
以下各方應佔本年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		<u>(98,255)</u>	<u>(34,068)</u>
非控股權益		<u>(6,061)</u>	<u>4,614</u>
		<u>(104,316)</u>	<u>(29,454)</u>
以下各方應佔全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		<u>(106,700)</u>	<u>(13,335)</u>
非控股權益		<u>(8,876)</u>	<u>11,525</u>
		<u>(115,576)</u>	<u>(1,810)</u>
每股虧損	10		
基本—港仙		<u>(50.6)</u>	<u>(17.5)</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年七月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、機器及設備		214,949	234,922
使用權資產		29,349	34,446
於一間聯營公司的權益	11	145,866	171,130
人壽保險保單之按金及預付款項		11,586	11,614
應收消費金融服務客戶的款項		15,501	–
		417,251	452,112
流動資產			
持有待售物業		42,368	78,881
存貨		700	787
貿易及其他應收款項	12	21,297	25,482
應收消費金融服務客戶的款項		51,674	54,945
應收一間聯營公司款項	13	8,031	7,869
預付所得稅		50,151	19,789
經損益按公平值計算（「經損益按公平值 計算」）的金融資產		52,631	265,228
抵押銀行存款		644	644
銀行結餘及現金		336,137	221,755
		563,633	675,380
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	11,866	26,850
合約負債		2,249	33,225
衍生金融工具		1,041	–
租賃負債		307	2,671
應付關聯人士款項		2,068	9,009
應付稅項		121,924	94,477
		139,455	166,232
淨流動資產		424,178	509,148
總資產減流動負債		841,429	961,260

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
非流動負債		
遞延稅項負債	23,357	27,305
租賃負債	—	307
	<u>23,357</u>	<u>27,612</u>
淨資產	<u>818,072</u>	<u>933,648</u>
資本及儲備		
股本	1,518,519	1,518,519
儲備	(654,721)	(548,021)
本公司擁有人應佔權益	863,798	970,498
非控股權益	(45,726)	(36,850)
權益總額	<u>818,072</u>	<u>933,648</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曾為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈17樓1701室，並自二零二二年八月十五日起更改為香港上環文咸東街40號 Bonham Circus 十三樓。

本公司為一間投資控股公司。

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」）所頒佈下列與綜合財務報表編製相關的於二零二一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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號（修訂本）	於二零二一年六月三十日後 新冠肺炎相關租賃優惠

此外，本集團已應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）於二零二一年六月頒佈的議程決定，該決定澄清實體在釐定存貨的可變現淨值時應計入作為「銷售所需必要成本」之成本。

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

應用委員會議程決定—銷售存貨所需成本（香港會計準則第2號「存貨」）的影響

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定釐清實體於釐定存貨可變現淨值時應計入「銷售所需估計成本」的成本，尤其是有關成本是否應限於銷售的增量成本。委員會認為，銷售所需估計成本不應局限於增量成本，但亦應包括實體為銷售其存貨必須產生的成本，包括特定銷售並無增量的成本。

在委員會作出議程決定之前，本集團的會計政策是於釐定存貨可變現淨值時僅考量增量成本。應用委員會的議程決定後，本集團改變其會計政策，於釐定存貨可變現淨值時同時考慮增量成本和銷售持作銷售物業及存貨所需其他成本。新的會計政策已追溯性地應用。

應用委員會的議程決定並無對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

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	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架之提述 ²
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 ¹
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16號(修訂本)	物業、機器及設備—擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 (二零一八年至二零二一年) ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可預見未來的綜合財務報表產生重大影響。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策

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。

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。

非金融資產的公平值計量是經計及一名市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

就按公平值交易的金融工具及於後續期間用於計量公平值的不可觀察輸入數據的估值技術而言，估值技術應予校正，以致估值技術的結果於初始確認時相等於交易價格。

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期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。

於二零二二年全年業績初步公告中所載有關截至二零二二年及二零二一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條有關該等法定財務報表須披露的進一步資料如下：

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，遞交截至二零二一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二零二二年七月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該兩個年度本集團的財務報表發出報告。截至二零二一年七月三十一日止年度，核數師報告並無保留意見；並無提述任何核數師於其報告中不作出保留意見的情況下，以關注事項的方式提請垂注的任何事宜；亦未載有根據香港公司條例第406(2)、第407(2)或(3)條所指的聲明。截至二零二二年七月三十一日止年度，核數師報告已發出保留意見，載有根據香港公司條例（第622章）第407(2)及407(3)條發出的陳述。核數師報告並無載有根據香港公司條例（第622章）第406(2)條發出的陳述。詳情請參閱本初步公佈「獨立核數師報告摘要」一節。

4. 關鍵估計不確定因素來源

於應用附註3所述的本集團會計政策時，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」)綜合財務報表中的關鍵會計估計

本集團的聯營公司天福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)。本公司一名前董事蕭德雄先生(「蕭先生」)的配偶及女兒於天福擁有實益權益。本集團管理層已就本集團報告目的編製一套天福及其附屬公司(統稱「天福集團」)截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表。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：

(i) 向蕭先生提供貸款的預期信貸虧損評估

應收蕭先生款項的賬面值為967,600,000港元，該筆款項為無抵押、計息並於二零二一年九月三十日到期，由本集團管理層就預期信貸虧損進行個別評估。於截至二零二二年七月三十一日止年度，蕭先生被指控犯有多項罪行且蕭先生於年內並無還款。於報告期結束後，向蕭先生的貸款被約務更替予另一家與蕭先生有關的私人實體。考慮到該相關實體的資產淨值狀況，本集團管理層認為與向蕭先生提供貸款的信貸風險並無顯著上升，因此，截至二零二二年七月三十一日止年度，本公司並無於天福的綜合損益及其他全面收益表內確認預期信貸虧損(二零二一年：零)。

(ii) 天福酒店業務相關的物業、機器及設備的減值評估

於二零二二年七月三十一日，由於經營業績轉差及有關天福集團經營的不確定因素，天福酒店業務的物業、機器及設備存在減值跡象。因此，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。本集團管理層根據天福集團管理層編製的5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%(二零二一年：8.0%)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。當可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。

於二零二二年七月三十一日，天福酒店業務相關的物業、機器及設備的賬面值約為634,017,000港元（二零二一年：657,593,000港元）。截至二零二二年七月三十一日止年度，本公司並無於天福的綜合損益及其他全面收益表中確認減值虧損。

(b) 於一間聯營公司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以及附註4(a)所述與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酒店業務相關的物業、機器及設備的減值評估中所用的相同現金流量預測釐定。

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，並認為應收天福款項及應收天福股息的信貸風險並無大幅上升。

於二零二二年七月三十一日，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賬面值分別為145,866,000港元（二零二一年：171,130,000港元）、8,031,000港元（二零二一年：7,069,000港元）及12,621,000港元（二零二一年：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、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的減值虧損。

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所獲提供的資料作出。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

本集團於二零一八年以本集團持有的放債人牌照開展了放債服務。在目前的經濟環境下，該業務的收入數年來持續增長，有可能成為本集團的重要收入來源。因此，本公司執行董事改變經營策略，在本年度期間更加注重發展消費金融業務，使之成為本年度新的經營分部，並將該收入視為本集團年內收入的一部分。因此，截至二零二一年七月三十一日止年度的分部業績已予以重列以反映此新的經營分部。

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)
分佔一間聯營公司虧損					<u>(25,264)</u>
除稅前虧損					<u>(76,699)</u>

截至二零二一年七月三十一日止年度(經重列)

	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 (經重列)	綜合 千港元
所得款項總額	<u>6,272</u>	<u>595,873</u>	<u>109,875</u>	<u>15,916</u>	<u>727,936</u>
分部收益(經重列)	<u>6,272</u>	<u>-</u>	<u>109,875</u>	<u>15,916</u>	<u>132,063</u>
分部(虧損)溢利	<u>(10,353)</u>	<u>(5,863)</u>	<u>41,145</u>	<u>(5,571)</u>	19,358
未分配收入					58
未分配開支					(19,925)
財務費用					(257)
應佔一間聯營公司虧損					<u>(16,360)</u>
除稅前虧損					<u>(17,126)</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、應佔一間聯營公司的虧損及財務費用。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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經損益按公平值計算的金融資產股息收入	7,187	5,483
經損益按公平值計算的金融資產公平值減少	(44,582)	(31,867)
衍生金融工具公平值減少	(1,041)	—
	<u>(38,436)</u>	<u>(26,384)</u>

7. 財務費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
租賃負債利息	43	116
經紀賬戶透支利息	58	141
	<u>101</u>	<u>257</u>

8. 所得稅開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
稅項開支包括：		
中國土地增值稅		
即期稅項	30,642	16,969
遞延稅項	(3,025)	(4,641)
	<u>27,617</u>	<u>12,328</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兩個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的香港利得稅作出撥備。

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內計提中國企業所得稅撥備。

9. 本年度虧損

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損經扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	4,610	6,066
其他員工費用		
—薪金及其他福利	14,764	11,596
—退休福利計劃供款	767	656
僱員福利開支總額	<u>20,141</u>	<u>18,318</u>
核數師薪酬	2,160	2,160
確認為開支的存貨成本	113	230
確認為開支的已售物業成本	32,598	60,810
物業、機器及設備折舊，已計入：		
—其他酒店經營開支	12,334	11,502
—行政開支	235	332
使用權資產折舊	4,025	4,295
匯兌虧損淨額	30	239
出售物業、機器及設備的虧損	212	118
計入其他收入：		
銀行及其他利息收入	(877)	(598)
經損益按公平值計算的金融資產利息收入	(4,346)	(21,123)
政府補助(附註)	—	(1,270)
租金收入	<u>(3,781)</u>	<u>(3,536)</u>

附註：於本年度，本集團已收到489,000港元(二零二一年：657,000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。於截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團亦就新冠肺炎相關補貼確認政府補助1,270,000港元。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔的年度虧損	<u>(98,255)</u>	<u>(34,068)</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

	二零二二年 千港元	二零二一年 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>(83,589)</u>	<u>(58,325)</u>
	<u>145,866</u>	<u>171,130</u>

於二零二二年及二零二一年七月三十一日，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
		二零二二年	二零二一年	
天福 (附註)	澳門	32.5%	32.5%	酒店營運及物業投資

附註：本公司的一名前董事的配偶及女兒擁有天福的實益權益。

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（二零二一年：2,362,000港元）。

於截至二零二二年七月三十一日止年度內，天福的收入大幅下降，導致77,733,000港元的虧損。本集團管理層認為，於二零二二年七月三十一日，本集團的權益存在減值跡象。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（即使用價值及公平價值減出售成本中的較高者）。本集團管理層根據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、客房入住率及折現率7.5%（二零二一年：8.0%））評估於天福權益的使用價值。

根據管理層的評估，本年度及上一年度並無就於一間聯營公司權益確認減值虧損。

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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產 (附註)	1,023,916	1,011,243
非流動資產	929,119	967,531
流動負債	(364,474)	(361,102)
非流動負債	(1,189,902)	(1,138,356)
非控股權益	42,893	39,969
	<u>441,552</u>	<u>519,285</u>
天福擁有人應佔淨資產		
	<u>441,552</u>	<u>519,285</u>
收益	89,544	132,583
	<u>89,544</u>	<u>132,583</u>
本年度虧損及全面開支總額	(77,733)	(50,339)
	<u>(77,733)</u>	<u>(50,339)</u>
本集團分佔一間聯營公司虧損	(25,264)	(16,360)
	<u>(25,264)</u>	<u>(16,360)</u>

附註： 該金額主要指向蕭先生提供的賬面值為967,600,000港元且並無確認預期信貸虧損的貸款。

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認的於聯營公司的權益賬面值的對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
天福擁有人應佔資產淨值	441,552	519,285
本集團於天福的擁有權權益比例	32.5%	32.5%
	<u>143,504</u>	<u>168,768</u>
商譽	2,362	2,362
	<u>2,362</u>	<u>2,362</u>
本集團於天福的權益賬面值	145,866	171,130
	<u>145,866</u>	<u>171,130</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貿易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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	221	118
三十一日至六十日	33	2
六十一日至九十日	2	5
九十一日或以上	337	363
	<u>593</u>	<u>488</u>
預付款項及按金	2,894	1,503
其他應收款項(附註)	17,810	23,491
	<u>21,297</u>	<u>25,482</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(二零二一年：12,621,000港元)。於二零二一年七月三十一日，其他應收款項亦計入出售經損益按公平值計算的金融資產產生的應收款項8,884,000港元(二零二二年：無)。

於二零二零年八月一日，客戶貿易應收款項為357,000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，因本集團相信有關金額可予收回，故概無貿易應收款項已逾期或已減值。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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	24	39
三十一日至六十日	27	33
六十一日至九十日	-	19
九十一日或以上	18	49
	<u>69</u>	<u>140</u>
應計費用	3,167	2,838
其他應付款項(附註)	8,630	23,872
	<u>11,866</u>	<u>26,850</u>

附註：二零二一年七月三十一日的結餘包括與收購經損益按公平值計算的金融資產有關的應付款項11,493,000港元。

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二零二二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，除本報告保留意見的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 貴集團於二零二二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。

保留意見的基準

誠如綜合財務報表附註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。 貴公司一名前董事蕭德雄先生（「蕭先生」）的配偶及女兒於天福擁有實益權益。 貴集團根據天福及其附屬公司（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。 貴集團已於截至二零二二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聯營公司虧損25,264,000港元並於二零二二年七月三十一日的綜合財務狀況表確認於聯營公司的權益145,866,000港元，當中並無確認減值。此外，誠如綜合財務報表附註22及20所詳述，於二零二二年七月三十一日， 貴集團應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息分別為8,031,000港元及12,621,000港元，當中並無確認預期信貸虧損（「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。

於一間聯營公司的權益

- (1) 天福集團於其二零二二年七月三十一日的綜合財務狀況表中涉及(a)向蕭先生提供的967,600,000港元的貸款，其中並無確認預期信貸虧損撥備；及(b)與酒店業務有關的634,017,000港元的物業、機器及設備，其中並無確認減值。倘天福集團於截至二零二二年七月三十一日止年度內確認任何重大預期信貸虧損撥備或減值虧損， 貴集團應佔聯營公司的業績及於聯營公司的權益將會受到不利影響。

- (a) 誠如綜合財務報表附註4(a)(i)所載，於報告期間後，向蕭先生提供的貸款被約務更替予另一間與蕭先生有關的私人實體。考慮到該相關實體的資產淨值狀況，貴集團管理層認為，向蕭先生提供的貸款的信貸風險並無大幅上升，及於天福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，並無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」）就向蕭先生提供的貸款確認預期信貸虧損撥備。然而，於截至二零二二年七月三十一日止年度內，並無收到蕭先生的還款，且蕭先生正被指控犯有數項罪行。此外，就按權益會計法處理貴集團業績而言，貴集團管理層無法向本行提供天福集團有關向蕭先生提供貸款的預期信貸虧損評估，包括香港財務報告準則第9號規定的所採用方法、應用假設及使用的數據。
- (b) 如綜合財務報表附註4(a)(ii)所述，由於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，以對天福集團的業績進行權益會計法處理。貴集團管理層基於貴集團管理層編製的5年期折現現金流量預測以及主要假設（包括房租及客房入住率及折現率）估計天福集團酒店業務的使用價值。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的業績而言，貴集團管理層並無向本行提供有關天福集團酒店業務的公平值減出售物業、機器及設備成本的評估。

因此，本行無法取得本行認為必要的充足和適當的審核證據，以評估於二零二二年七月三十一日向蕭先生提供的貸款的預期信貸虧損及天福集團的酒店業務的任何物業、機器及設備的減值。並無其他本行可採納的令人信納審核程序，以使本行信納於天福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入賬的於二零二二年七月三十一日向蕭先生提供的貸款、於二零二二年七月三十一日有關天福集團酒店業務的物業、機器及設備以及天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的虧損；及因此於貴集團的綜合財務報表入賬的於二零二二年七月三十一日的聯營公司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不存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定貴集團綜合財務報表中有關於一間聯營公司的權益及分佔一間聯營公司的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，以及綜合財務報表附註4(a)所述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，本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集團權益的可收回金額，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及折現率估計於天福集團權益的使用價值，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公平值減去出售天福集團權益的成本的評估。

因此，本行無法獲得足夠本行認為必要適當的審核證據以評估於二零二二年七月三十一日於一間聯營公司權益的減值。本行並無其他可採納的令人信納審核程序以令本行信納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不存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定貴集團綜合財務報表中有關於聯營公司權益的減值評估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的信貸風險並無大幅上升。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中，並無根據香港財務報告準則第9號就應收聯營公司的款項及應收聯營公司的股息確認預期信貸虧損撥備。此外，貴集團管理層無法向本行提供有關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評估，包括香港財務報告準則第9號規定的所採用方法、應用假設及使用的數據。

因此，本行無法獲得本行認為必要充分及適當的審核證據，以評估於二零二二年七月三十一日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於二零二二年七月三十一日的綜合財務報表入賬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影響有關的範圍限制。

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。

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的基準一節所載述）：
 - 本行無法確定是否已存置足夠的會計記錄；
 - 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

本集團於截至二零二二年七月三十一日止年度錄得所得款項總額約831,100,000港元（二零二一年：727,900,000港元），包括銷售物業所得款項總額55,700,000港元（二零二一年：109,900,000港元）、消費金融服務27,500,000港元（二零二一年：15,900,000港元，計入其他收入）、酒店業務4,100,000港元（二零二一年：6,300,000港元）及出售證券和其他業務分部合共743,800,000港元（二零二一年：595,800,000港元）。

截至二零二二年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔的年度虧損為98,300,000港元（二零二一年：34,100,000港元）。

截至二零二二年七月三十一日止年度虧損增加乃主要歸因於(i)銷售物業所得收益減少49%以上；(ii)本集團金融投資組合之公平值虧損45,600,000港元（二零二一年：31,900,000港元）及有關投資利息收入減少16,800,000港元至4,300,000港元（二零二一年：21,100,000港元）；及(iii)於收到有關截至二零二一年十月三十一日的物業銷售的完稅單後，確認22,600,000港元的土地增值稅。

股息

董事並不建議就截至二零二二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。於二零二二年七月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金336,800,000港元（二零二一年：222,400,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值52,600,000港元（二零二一年：265,200,000港元）。

於二零二二年七月三十一日，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）（二零二一年：無）。

於二零二二年七月三十一日，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18.8%（二零二一年：20.0%）。

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

截至二零二二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，而截至二零二二年七月三十一日止年度已確認物業銷售收益55,700,000港元（二零二一年：109,900,000港元）。於二零二二年七月三十一日，錄得待交付單位的按金約2,000,000港元（二零二一年：32,900,000港元），而此高層住宅發展項目約7.3%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

本集團於二零一八年以本集團持有的放債人牌照開展了放債服務。在目前的經濟環境下，該業務的收益數年來持續增長，有可能成為本集團的重要收入來源。因此，本公司執行董事改變經營策略，在本年度更加注重發展消費金融業務，並將該收入視為本集團年內收益的一部分。

該服務包括通過自主研發具有人工智能的線上消費者貸款軟件在香港提供無抵押的消費者貸款。以持續擴張為願景，客戶群穩步增長，於二零二二年七月三十一日，約有3,400名用戶（二零二一年：約3,500名用戶）。於二零二二年七月三十一日，該服務的貸款組合淨額為67,200,000港元（二零二一年：54,900,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至120,000港元（二零二一年：2,000港元至100,000港元）。年內，該等貸款錄得利息收入27,500,000港元（二零二一年：15,900,000港元），而應收款項於預期信貸損失模式下的減值虧損為15,200,000港元（二零二一年：12,000,000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。

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。截至二零二二年七月三十一日止年度，該酒店入住率跌至約6.6%（二零二一年：11.1%），及錄得營業額約4,100,000港元，而截至二零二一年七月三十一日止年度的營業額則為約6,300,000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。在疫情影響下，年內該酒店錄得入住率約55.4%（二零二一年：72.4%）及營業額約89,500,000港元，而於二零二一年的營業額為約132,600,000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。

於二零二二年七月三十一日，本集團經損益按公平值計算的金融資產投資組合包括上市股本證券52,600,000港元（二零二一年：117,700,000港元）及無賬面值債務證券（二零二一年：147,500,000港元）。

上市股本證券52,600,000港元（二零二一年：117,700,000港元），佔投資組合的約100.0%（二零二一年：44.4%），包括3隻（6隻股本證券）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%（二零二一年：4.5%），三大（二零二一年：五大）股本證券的市值佔約5.4%（二零二一年：10.4%）。該等股本證券的約90.0%（二零二一年：64.7%）為恒生指數成份股。於二零二一年七月三十一日，本集團所持股本證券的約24.2%為交銀國際控股有限公司（股份代號：3329）的股份。有關於交銀國際控股有限公司投資的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。

年內，股本組合產生公平值虧損淨額16,100,000港元（二零二一年：公平值收益3,000,000港元）及股息收入7,200,000港元（二零二一年：5,500,000港元）。

於二零二二年七月三十一日，本集團並無上市（二零二一年：14隻）及擁有1隻未上市（二零二一年：1隻）債務證券，佔投資組合的約0.0%（二零二一年：55.6%）。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。於二零二一年七月三十一日，組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約2.3%，五大債務證券的市值佔本集團總資產的約7.7%。於二零二一年七月三十一日持有的剩餘10隻債務證券佔本集團總資產的5.3%，各介乎0.3%至0.9%。全部該等債務證券與中國房地產公司有關。

年內，債務組合產生公平值虧損淨額23,500,000港元（二零二一年：34,900,000港元）及利息收入4,300,000港元（二零二一年：21,100,000港元）。

年內，本集團亦就本集團持有的上市股權證券訂立若干衍生品合同。於二零二二年七月三十一日，本集團的衍生品負債為1,000,000港元，並於年內錄得1,000,000港元的公平值虧損。

或然負債

於二零二二年七月三十一日，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16,200,000港元（二零二一年：31,200,000港元）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。

於二零二二年七月三十一日，本集團聘用約80名僱員，其中約40名僱員常駐於中國內地。截至二零二二年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為20,100,000港元（二零二一年：18,300,000港元）。

展望

儘管中國及本地經濟仍受新冠肺炎疫情影響，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。

董事會將繼續密切監視疫情的發展。面對經濟衰退及不確定性，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。

資產抵押

銀行存款644,000港元（二零二一年：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（二零二一年：600,000港元）的抵押。於二零二二年及二零二一年七月三十一日，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。

截至二零二二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：

1. 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。

2. 根據守則E.1.2，董事會（「董事會」）主席應出席股東週年大會。

由於新冠肺炎疫情，董事會主席未能出席本公司於二零二一年十二月九日舉行的股東週年大會。

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二零二二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二零二二年十月三十一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兩次會議，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。

審核委員會已審閱本集團截至二零二二年七月三十一日止年度的經審核業績。

承董事會命
冠中地產有限公司
行政總裁
朱年耀

香港，二零二二年十月三十一日

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。