

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)

截至二零二五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」）截至二零二五年七月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同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

截至二零二五年七月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益			
客戶合約	5	24,844	29,061
按實際利率法計算之利息	5	28,551	27,338
銷售成本		(6,053)	(9,644)
直接經營成本		(4,350)	(4,005)
毛利		42,992	42,750
其他收益及虧損	6	(2,201)	(6,271)
預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式下的 減值虧損淨額		(8,460)	(9,406)
其他收入		12,946	17,298
市場推廣開支		(2,881)	(3,959)
行政開支		(49,279)	(45,127)
其他酒店經營開支		(13,592)	(11,069)
應佔一間聯營公司溢利		4,961	20,287
財務費用	7	(661)	(49)
除稅前（虧損）溢利		(16,175)	4,454
所得稅開支	8	(396)	(667)
本年度（虧損）溢利	9	(16,571)	3,787

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他全面收益(開支):		
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>2,571</u>	<u>(3,260)</u>
本年度其他全面收益(開支)	<u>2,571</u>	<u>(3,260)</u>
本年度全面(開支)收益總額	<u>(14,000)</u>	<u>527</u>
以下各方應佔本年度(虧損)溢利:		
本公司擁有人	(13,895)	5,569
非控股權益	<u>(2,676)</u>	<u>(1,782)</u>
	<u>(16,571)</u>	<u>3,787</u>
以下各方應佔全面(開支)收益總額:		
本公司擁有人	(11,967)	3,085
非控股權益	<u>(2,033)</u>	<u>(2,558)</u>
	<u>(14,000)</u>	<u>527</u>
每股(虧損)盈利		
基本—港仙	10 <u>(6.6)</u>	<u>2.9</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年七月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		210,592	211,728
使用權資產		28,642	24,238
於一間聯營公司的權益	11	170,123	165,162
人壽保險保單之按金及預付款項		11,521	11,539
應收消費金融服務客戶款項		12,102	17,059
		<u>432,980</u>	<u>429,726</u>
流動資產			
持有待售物業		23,381	29,140
存貨		608	274
貿易及其他應收款項	12	10,087	12,923
應收消費金融服務客戶款項		46,714	48,013
應收一間聯營公司款項	13	7,511	7,434
預付所得稅		5,988	4,108
經損益按公平值計算（「經損益按公平值 計算」）的金融資產		256,724	99,841
衍生金融工具		766	—
抵押銀行存款		655	652
銀行結餘及現金		47,117	175,038
		<u>399,551</u>	<u>377,423</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	13,281	15,209
合約負債		246	244
衍生金融工具		22,021	—
租賃負債		2,439	—
應付關連人士款項		1,034	2,068
應付稅項		5,846	4,072
銀行透支		2,829	—
		<u>47,696</u>	<u>21,593</u>
流動資產淨值		<u>351,855</u>	<u>355,830</u>
總資產減流動負債		<u>784,835</u>	<u>785,556</u>

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	17,975	19,119
租賃負債	3,430	–
	<u>21,405</u>	<u>19,119</u>
資產淨值	<u>763,430</u>	<u>766,437</u>
資本及儲備		
股本	1,528,492	1,518,519
儲備	(707,438)	(695,471)
	<u>821,054</u>	<u>823,048</u>
本公司擁有人應佔權益	821,054	823,048
非控股權益	(57,624)	(56,611)
	<u>763,430</u>	<u>766,437</u>
權益總額	<u>763,430</u>	<u>766,437</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灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1211-1220室。

本公司為一間投資控股公司。附屬公司從事物業開發、酒店業務、提供消費金融服務及證券交易。本集團的一間聯營公司從事酒店業務及物業投資。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與綜合財務報表編製相關的於二零二四年八月一日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債
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
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債
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

除下文所述，本年度應用經修訂香港財務報告準則會計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。

應用香港會計準則第1號（修訂本）負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂」）及香港會計準則第1號（修訂本）附帶契諾的非流動負債（「二零二二年修訂」）之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。二零二零年修訂對評估將結算遞延至報告日期後至少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，該分類不應受管理層在十二個月內結算負債的意向或預期所影響。
- 澄清結算負債可透過向對手方轉讓現金、貨品或服務，或實體本身的股本工具進行。倘負債具有若干條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結算，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款不影響將其分類為流動或非流動。

對於將結算遞延至報告日期後至少十二個月的權利（以遵守契諾為條件），二零二二年修訂特別澄清，僅實體須於報告期末或之前遵守之契諾方會影響實體將結算負債遞延至報告日期後至少十二個月的權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂亦訂明，實體於報告日期後必須遵守之契諾（即未來契諾）不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，倘實體遞延結算負債的權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表的使用者可了解該等負債於報告期後十二個月內要償還的風險。該等資料將包括契諾、相關負債之賬面值以及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況（如有）。

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。應用該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

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會計準則編製。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。

於二零二五年全年業績初步公告中所載有關截至二零二五年及二零二四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，遞交截至二零二四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二零二五年七月三十一日止年度的財務報表。

截至二零二五年及二零二四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) 於一間聯營公司的權益的估值

本集團的聯營公司天福集團有限公司（「天福」）及其附屬公司（統稱「天福集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）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若干董事及彼等的母親。本集團根據天福管理層提供的天福集團按照香港財務報告準則會計準則編製的截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表（「賬簿」）使用權益會計法將其於天福的權益入賬。於二零二五年七月三十一日，於一間聯營公司的權益的賬面值為170,123,000港元（二零二四年：165,162,000港元）。於編製天福集團的賬簿時，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：

於天福的賬簿中列賬的向私人公司（為本公司董事蕭麗娜女士及蕭麗雅女士的一間關聯公司，即「實體A」）提供貸款及應收該私人公司利息（「貸款」）的預期信貸虧損評估

於二零二四年七月三十一日，天福的股東Global Master Management Limited及Marco Rich Limited（統稱為「彌償人」）與實體A以天福為受益人訂立彌償契據（「契據」）。根據契據，彌償人共同同意就實體A根據貸款結欠的所有及任何款項彌償天福；動用應付彼等（以彼等作為天福股東的身份）的所有及任何股息用於償還貸款；不可撤回地授權天福提取及動用應付彼等的所有及任何股息以令前述生效；及以彼等股東身份行使彼等各自的投票權，以批准就契據天福應付彼等的任何股息。此外，根據契據，實體A及天福已協定，實體A應根據經修訂還款時間表分期償還貸款，最後還款日為二零二七年十一月三十日。此外，於同日，天福股東已採納股息政策，據此，天福應盡力分派其年度淨利潤的95%至100%作為股息，惟（其中包括）僅限於天福產生正淨利潤的年度。截至二零二五年七月三十一日止年度，天福收到實體A的貸款還款45,000,000港元（二零二四年：80,000,000港元）。於二零二五年七月三十一日，天福賬簿中貸款結餘為640,333,000港元（二零二四年：651,370,000港元）。

就按權益會計法處理天福集團截至二零二五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天福集團賬簿中所列賬貸款的預期信貸虧損，當中計及實體A的財務狀況及彌償人根據契據所授出彌償的公平值。基於前文所述，天福管理層及本集團管理層認為，與貸款有關的信貸風險並無大幅增加，且有關款項仍可收回。因此，概無於天福截至二零二五年七月三十一日止年度的賬簿中確認預期信貸虧損（二零二四年：無）。

(b) 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。

預期信貸虧損撥備易受估計變動影響。

(c) 酒店業務相關的物業、機器及設備以及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。釐定酒店業務相關的物業、機器及設備以及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。本集團聘請一名獨立物業估值師評估酒店業務相關的物業、機器及設備以及租賃土地的公平值減出售成本。當可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。於二零二五年七月三十一日，酒店業務相關的物業、機器及設備以及使用權資產的賬面值分別為210,170,000港元（二零二四年：211,582,000港元）及23,087,000港元（二零二四年：24,238,000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

下列為本集團按營運及報告分部劃分的收益及業績的分析：

截至二零二五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>12,909</u>	<u>434,051</u>	<u>11,935</u>	<u>28,551</u>	<u>487,446</u>
分部收益	<u>12,909</u>	<u>–</u>	<u>11,935</u>	<u>28,551</u>	<u>53,395</u>
分部(虧損)溢利	<u>(15,953)</u>	<u>5,216</u>	<u>5,644</u>	<u>(357)</u>	<u>(5,450)</u>
未分配收入					1,169
未分配開支					(16,177)
財務費用					(661)
應佔一間聯營公司溢利					4,961
註銷一間附屬公司的虧損					<u>(17)</u>
除稅前虧損					<u><u>(16,175)</u></u>

截至二零二四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>13,880</u>	<u>66,338</u>	<u>15,181</u>	<u>27,338</u>	<u>122,737</u>
分部收益	<u>13,880</u>	<u>–</u>	<u>15,181</u>	<u>27,338</u>	<u>56,399</u>
分部(虧損)溢利	<u>(11,622)</u>	<u>840</u>	<u>5,162</u>	<u>(2,459)</u>	<u>(8,079)</u>
未分配收入					5,537
未分配開支					(13,242)
財務費用					(49)
應佔一間聯營公司溢利					<u>20,287</u>
除稅前溢利					<u><u>4,454</u></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、應佔一間聯營公司溢利及註銷一間附屬公司的虧損。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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經損益按公平值計算的金融資產股息收入	3,671	325
經損益按公平值計算的金融資產公平值增加(減少)	15,383	(6,596)
衍生金融工具公平值減少	(21,255)	—
	<u>(2,201)</u>	<u>(6,271)</u>

7 財務費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃負債利息	175	—
經紀賬戶透支利息	486	49
	<u>661</u>	<u>49</u>

8 所得稅開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
稅項開支包括：		
中國土地增值稅		
即期稅項	1,733	2,204
遞延稅項	(1,337)	(1,537)
	<u>396</u>	<u>667</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，亦無過往年度結轉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)溢利

本年度(虧損)溢利經扣除(計入)下列各項後達致：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
董事酬金	4,860	4,189
其他員工費用		
—薪金及其他福利	20,476	18,061
—退休福利計劃供款	1,717	1,413
僱員福利開支總額	<u>27,053</u>	<u>23,663</u>
核數師薪酬	2,020	1,950
確認為開支的存貨成本	496	328
確認為開支的已售物業成本	6,053	9,644
物業、機器及設備折舊，已計入：		
—其他酒店經營開支	12,196	9,687
—行政開支	133	137
使用權資產折舊	2,551	1,382
匯兌虧損(收益)淨額	117	(15)
出售物業、機器及設備的虧損	26	227
註銷一間附屬公司的虧損	17	—
計入其他收入：		
銀行及其他利息收入	(1,775)	(6,125)
經損益按公平值計算的金融資產利息收入	(7,539)	(7,219)
租金收入，扣除直接經營開支	<u>(2,484)</u>	<u>(1,869)</u>
	<u>(11,798)</u>	<u>(15,213)</u>

10 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計算每股基本(虧損)盈利的本公司擁有人 應佔本年度(虧損)溢利	<u>(13,895)</u>	<u>5,569</u>
股份數目：		
計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數	<u>210,735,395</u>	<u>194,357,559</u>

截至二零二五年七月三十一日止年度，每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損約13,895,000港元(二零二四年：本公司擁有人應佔溢利約5,569,000港元)及普通股加權平均數210,735,395股(二零二四年：194,357,559股)計算。

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(虧損)盈利。

11 於一間聯營公司的權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一間聯營公司的非上市投資的成本	229,455	229,455
應佔收購後業績及其他全面收入，扣除已收股息	<u>(59,332)</u>	<u>(64,293)</u>
	<u>170,123</u>	<u>165,162</u>

於二零二五年及二零二四年七月三十一日，本集團的聯營公司詳情如下：

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
		二零二五年	二零二四年	
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董事蕭麗娜女士及蕭麗雅女士以及彼等的母親。

於天福的投資的成本包括因收購天福集團產生的商譽2,362,000港元（二零二四年：2,362,000港元）。

本公司董事認為聯營公司的可收回金額高於其賬面值，因此於截至二零二五年七月三十一日止年度並無就於聯營公司的權益確認減值虧損（二零二四年：無）。

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會計準則編製的聯營公司綜合財務報表內列示的金額。聯營公司採用權益法於該等綜合財務報表內列賬。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產 (附註(i))	143,214	87,497
非流動資產 (附註(i)及(ii))	1,375,637	1,481,722
流動負債	(386,658)	(362,449)
非流動負債	(669,695)	(754,221)
非控股權益	<u>53,688</u>	<u>48,374</u>
天福擁有人應佔資產淨值	<u>516,186</u>	<u>500,923</u>
收益	<u>187,868</u>	<u>231,213</u>
本年度溢利及全面收益總額	<u>15,263</u>	<u>62,420</u>
本集團應佔一間聯營公司溢利	<u>4,961</u>	<u>20,287</u>

附註：

- (i) 流動資產及非流動資產包括貸款結餘640,333,000港元（二零二四年：651,370,000港元），概無就此確認預期信貸虧損撥備。貸款計息且初始到期日為二零二三年九月三十日。於二零二四年七月三十一日，根據契據，貸款到期日延長至二零二七年十一月三十日，因此，部分貸款分類為非流動資產。此外，根據契據，彌償人已共同同意就根據貸款結欠天福的所有及任何款項彌償天福。有關契據的詳情載於附註4(a)。
- (ii) 於二零二五年七月三十一日，天福集團的非流動資產包括酒店營運的物業、機器及設備557,865,000港元（二零二四年：584,321,000港元）。於二零二五年及二零二四年七月三十一日，天福管理層及本集團管理層認為，天福酒店業務的物業、機器及設備不存在減值跡象。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
天福擁有人應佔資產淨值	516,186	500,923
本集團於天福的擁有權權益比例	<u>32.5%</u>	<u>32.5%</u>
	167,761	162,800
商譽	<u>2,362</u>	<u>2,362</u>
本集團於天福的權益賬面值	<u><u>170,123</u></u>	<u><u>165,162</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。本集團給予其若干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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	243	243
三十一日至六十日	9	38
六十一日至九十日	2	38
九十一日或以上	<u>390</u>	<u>339</u>
	644	658
預付款項及按金	2,931	3,395
其他應收款項	<u>6,512</u>	<u>8,870</u>
	<u><u>10,087</u></u>	<u><u>12,923</u></u>

於二零二三年八月一日，客戶貿易應收款項為802,000港元。

向酒店業務的新貿易客戶授出賒賬期前，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，貿易應收款項並無減值，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

於報告期末的結餘乃無抵押、不計息、非貿易性質及須按要求償還。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	57	108
三十一日至六十日	21	28
六十一日至九十日	15	8
九十一日或以上	35	156
	<u>128</u>	<u>300</u>
應計費用	3,339	2,057
其他應付款項	9,814	12,852
	<u>13,281</u>	<u>15,209</u>

獨立核數師報告摘要

以下章節載列本公司核數師天職香港會計師事務所有限公司有關本集團截至二零二五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，除本行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會計準則真實公允地顯示 貴集團於二零二五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

本行對 貴公司截至二零二四年七月三十一日止年度的財務報表持保留意見，原因在於本行未能就以下事項取得足夠適當的審計憑證：於二零二三年八月一日於一間聯營公司的權益以及應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息（統稱「應收款項」）的期初結餘，以及對截至二零二四年七月三十一日止年度應佔聯營公司溢利以及應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備的相應影響。因此，我們無法釐定該等綜合財務報表所載截至二零二五年七月三十一日止年度之可比資料是否需要作出調整。

因此，本行對本年度綜合財務報表的意見僅因此事項對截至二零二四年七月三十一日止年度應佔一間聯營公司溢利以及應收款項的預期信貸虧損撥備的可能影響而作出保留。

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」一節中作進一步闡述。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，本行獲取之審核憑證屬充分、適當，且為發表保留意見提供基礎。

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。

關於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，本行未能獲得有關截至二零二四年七月三十一日止年度應佔一間聯營公司溢利及應收款項的預期信貸虧損撥備的充足且適當的憑證。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，僅就無法獲得有關截至二零二四年七月三十一日止年度應佔一間聯營公司溢利及應收款項的預期信貸虧損撥備的足夠適當的審核憑證而言（如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

本集團於截至二零二五年七月三十一日止年度錄得所得款項總額約487,400,000港元（二零二四年：122,700,000港元），包括來自以下各項的所得款項總額：銷售物業11,900,000港元（二零二四年：15,200,000港元）、消費金融服務28,600,000港元（二零二四年：27,300,000港元）、酒店業務12,900,000港元（二零二四年：13,900,000港元）及出售證券和其他業務分部合共434,100,000港元（二零二四年：66,300,000港元）。

截至二零二五年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本年度虧損為13,900,000港元（二零二四年：溢利5,600,000港元）。

截至二零二五年七月三十一日止年度由盈轉虧主要歸因於(i)應佔一間聯營公司溢利因收益及聯營公司所持投資物業公平值減少而由截至二零二四年七月三十一日止年度的20,300,000港元減少至5,000,000港元；及(ii)本集團酒店物業翻新後物業、機器及設備折舊增加逾2,500,000港元。

股息

董事並不建議就截至二零二五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。於二零二五年七月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金47,800,000港元（二零二四年：175,700,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值256,700,000港元（二零二四年：99,800,000港元）。

除約2,800,000港元（二零二四年：無）的經紀賬戶透支（乃以保證金融資項下的有價證券及分類為「其他應付款項」的公司信用卡應付款項作抵押）外，於二零二五年七月三十一日概無尚未償還的銀行及其他借貸（二零二四年：無）。

於二零二五年七月三十一日，本集團的資產負債比率（以本集團總負債相對於股東資金的百分比列示）為8.4%（二零二四年：4.9%）。

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，使本集團承受外幣風險，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

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團的主要業務為物業開發、酒店業務、消費金融、金融投資及相關業務。

物業投資及發展

中華人民共和國（「中國」）佛山財神酒店側的住宅項目銷售活動持續進行中，而截至二零二五年七月三十一日止年度已確認物業銷售收益11,900,000港元（二零二四年：15,200,000港元）。此高層住宅發展項目約4.3%的未售出可銷售樓面面積（主要涉及約140個停車位）預期將可於不久將來為本集團收益作出進一步貢獻。

酒店業務

本集團擁有佛山財神酒店的75%有效權益。該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房。截至二零二五年七月三十一日止年度，該酒店入住率略微下降至約21.1%（二零二四年：24.0%），營業額約12,900,000港元，而截至二零二四年七月三十一日止年度的營業額則為約13,900,000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。年內該酒店錄得入住率約97.1%（二零二四年：97.7%）及營業額約187,900,000港元，而於二零二四年的營業額為約231,200,000港元。

消費金融

本集團通過可進行人工智能信貸風險建模自主研發的在線平台涉足香港消費金融領域。年內，該等貸款錄得利息收入28,600,000港元（二零二四年：27,300,000港元）。

(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人工智能信用風險模型進行處理，以釐定是否發放貸款。自主研發的人工智能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

於二零二五年七月三十一日，消費金融業務約有2,900名用戶（二零二四年：約3,000名用戶），於二零二五年七月三十一日，貸款組合淨額為58,800,000港元（二零二四年：65,100,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至300,000港元（二零二四年：2,000港元至300,000港元），餘賬期最長為43個月（二零二四年：40個月）。應收款項為無抵押且按根據個人客戶的貸款期限、本金額及信貸記錄等因素釐定的固定利率介乎4%至47%（二零二四年：4%至45%）計息。向約72%（二零二四年：73%）的客戶發放的貸款本金額為40,000港元或以下，約72%（二零二四年：74%）的餘賬期為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	
	二零二五年	二零二四年
本金額：		
20,000港元以下	33.7%	33.2%
40,000港元以下但超過20,000港元	38.4%	39.7%
80,000港元以下但超過40,000港元	26.6%	26.0%
300,000港元以下但超過80,000港元	1.3%	1.1%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>
賒賬期：		
6個月或以下	9.3%	8.9%
12個月或以下但超過6個月	25.7%	26.0%
18個月或以下但超過12個月	37.2%	39.1%
24個月或以下但超過18個月	18.1%	16.5%
40個月或以下但超過24個月	9.7%	9.5%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>
利率：		
35%以下	0.2%	0.8%
40%以下但超過35%	15.5%	40.4%
45%以下但超過40%	84.2%	58.8%
50%以下但超過45%	0.1%	0.0%
	<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。於二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日，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8,500,000港元（二零二四年：9,400,000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，因此對應收該等客戶款項進行集體評估。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

的成本或努力即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貸款組合減少及因我們的內部信用風險模型優化而帶來的信貸控制改善。管理層致力於完善人工智能信用風險模型，以實現信用風險與收益之間的平衡，並最大限度地提高業務的利息收入。

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的多元組合，進行有效庫務及風險管理。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、貨幣市場基金及衍生工具。管理層密切監視下的投資組合預期將產生穩定收入，且可於需要時迅速變現以支持本集團的營運及現金需求。

於二零二五年七月三十一日，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134,400,000港元（二零二四年：32,700,000港元）、債務證券107,300,000港元（二零二四年：67,200,000港元）及貨幣市場基金15,000,000港元（二零二四年：無）。

上市股本證券134,400,000港元（二零二四年：32,700,000港元），佔投資組合的約52.4%（二零二四年：32.7%），包括8隻股本證券（二零二四年：1隻股本證券），其中6隻股本證券（二零二四年：1隻股本證券）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，2隻股本證券（二零二四年：無）於紐約證券交易所上市。組合內最大單一股本證券的市值佔本集團總資產的約4.3%（二零二四年：4.0%），而所持有的五隻（二零二四年：一隻）最大股本證券的市值約佔13.2%（二零二四年：4.0%）。於二零二五年七月三十一日所持剩餘3隻股本證券佔本集團總資產的2.9%，各介乎0.7%至1.2%。該等股本證券中，約61.2%（二零二四年：100.0%）為恒生指數成份股。

年內，股本組合產生公平值收益淨額23,700,000港元（二零二四年：虧損1,500,000港元）及股息收入3,700,000港元（二零二四年：300,000港元）。

於二零二五年七月三十一日，本集團擁有8隻上市（二零二四年：3隻）及1隻未上市（二零二四年：1隻）債務證券，佔投資組合的約41.8%（二零二四年：67.3%）。組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約2.9%（二零二四年：3.5%），所持有的五大（二零二四年：四大）債務證券的市值佔本集團總資產的約10.3%（二零二四年：8.3%）。於二零二五年七月三十一日，持有的剩餘4隻債務證券佔本集團總資產的2.6%，各介乎0.0%至1.32%。該等債務證券中約73.7%（二零二四年：76.6%）與銀行業有關。

年內，債務組合產生公平值虧損淨額8,400,000港元（二零二四年：5,100,000港元）及利息收入7,500,000港元（二零二四年：7,200,000港元）。

於二零二五年七月三十一日，本集團持有貨幣市場基金15,000,000港元（二零二四年：無），佔投資組合的約5.9%（二零二四年：無）。貨幣市場基金的市值佔本集團總資產的約1.8%（二零二四年：無），且於年內產生公平值收益100,000港元（二零二四年：無）。

本集團於年內亦就本集團持有的上市股本證券訂立若干衍生品合約。於二零二五年七月三十一日，本集團的衍生資產為800,000港元（二零二四年：無）及衍生負債22,000,000港元（二零二四年：無），並於年內錄得公平值虧損21,300,000港元（二零二四年：無）。

保留意見之詳情

本集團截至二零二四年七月三十一日止年度之綜合財務報表由本公司獨立核數師天職香港會計師事務所有限公司（「核數師」）審核並作出保留意見。

對截至二零二四年七月三十一日止年度的保留意見，僅以對可比財務資料及於二零二三年八月一日於一間聯營公司的權益以及應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息（統稱「應收款項」）的期初結餘的可能影響以及對截至二零二四年七月三十一日止年度應佔一間聯營公司溢利及應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備的相應影響為限。

因此，核數師無法釐定該等綜合財務報表所載截至二零二五年七月三十一日止年度之可比資料是否需要作出調整。

核數師對本集團截至二零二五年七月三十一日止年度的綜合財務報表保留意見（「保留意見」）僅因此事項對截至二零二四年七月三十一日止年度應佔一間聯營公司溢利及應收款項的預期信貸虧損撥備的可能影響。

管理層及審核委員會對保留意見的觀點

本公司管理層及審核委員會認為保留意見僅為對可比財務資料的相應審核保留意見，截至二零二六年七月三十一日止財政年度，對該事項的所有保留意見應全部取消。核數師已確認彼等同意管理層及審核委員會的這一看法。

或然負債

於二零二五年七月三十一日，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3,100,000港元（二零二四年：9,800,000港元）的擔保。當房屋所有權證書已頒發並由買家抵押予銀行以獲得按揭貸款時，該等擔保將會解除。董事認為該等擔保於初步確認時的公平值並不重大。董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，相關物業的公平值能夠補足本集團產生的未償還按揭貸款。

資本承擔

於二零二四年七月三十一日，本集團有關酒店營運翻新工程的資本承擔約為4,954,000港元。本集團於二零二五年七月三十一日並無任何資本承擔。

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。

於二零二五年七月三十一日，本集團聘用約95名僱員，其中約65名僱員常駐於中國內地。截至二零二五年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為27,100,000港元（二零二四年：23,700,000港元）。

展望

儘管整體經濟活動仍低於新冠肺炎疫情前水平，尤其是中國內地的酒店及物業行業，但本集團仍保持了穩健的財務狀況。

年內佛山財神酒店有關酒店設施更新的若干翻新工程已完成。有關翻新可能已對酒店業務造成壓力，但長遠來看預計可提高酒店的競爭力，以應對佛山地區充滿挑戰的市場環境並進一步提高入住率。管理層對亞洲的酒店業務仍持謹慎樂觀態度並將致力於實現這一領域的業務增長。

本公司於二零二五年二月六日與一名配售代理訂立配售協議，以盡最大努力按配售價每股0.267港元配售38,865,000股新股份（「配售事項」）。配售事項已於二零二五年二月二十八日完成，而本公司已發行股份數目已增加至233,202,559股股份。配售事項已進一步鞏固本集團的財務狀況及擴大其資本基礎。成功籌集的所得款項淨額約10,000,000港元將用於營運、業務及用作本集團的一般營運資金。

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655,000港元（二零二四年：652,000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（二零二四年：600,000港元）的抵押，而本集團概無動用其中任何款項（二零二四年：1,000港元）。

買賣或贖回本公司的上市證券

年內，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。

企業管治常規

為達致高水平的企業管治，本公司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。

截至二零二五年七月三十一日止年度，本公司遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「守則」）的全部適用條文。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事進行特定查詢後，全體董事均確認彼等於年內已遵守標準守則所載的規定準則。

天職香港會計師事務所有限公司之工作範圍

有關載於初步公告之本集團截至二零二五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天職香港會計師事務所有限公司與於二零二五年十月二十四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。天職香港會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成核證工作，因此天職香港會計師事務所有限公司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洪嘉禧先生（主席）、楊偉雄先生及黃廣發先生組成。

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. 審閱本集團的內部監控，並提供意見；及
3. 與外聘核數師會面，並參與外聘核數師的續聘及表現評估。

審核委員會已審閱本集團截至二零二五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，二零二五年十月二十四日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蕭麗娜女士、朱年耀先生，非執行董事蕭麗雅女士，以及獨立非執行董事洪嘉禧先生、楊偉雄先生及黃廣發先生。