

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)

截至二零二六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」)截至二零二六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

截至二零二六年七月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收益			
客戶合約	4	14,970	24,844
按實際利率法計算之利息	4	27,137	28,551
銷售成本		(543)	(6,053)
直接經營成本		(4,247)	(4,350)
毛利		37,317	42,992
其他收益及虧損	5	(5,020)	(2,201)
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下的 減值虧損淨額		(9,194)	(8,460)
其他收入		13,380	12,946
市場推廣開支		(4,654)	(2,881)
行政開支		(44,544)	(49,279)
其他酒店經營開支		(14,988)	(13,592)
應佔一間聯營公司(虧損)溢利		(6,305)	4,961
財務費用	6	(259)	(661)
除稅前虧損		(34,267)	(16,175)
所得稅抵免(開支)	7	896	(396)
本年度虧損	8	(33,371)	(16,571)

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
其他全面收益：			
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>16,444</u>	<u>2,571</u>
本年度其他全面收益		<u>16,444</u>	<u>2,571</u>
本年度全面開支總額		<u>(16,927)</u>	<u>(14,000)</u>
以下各方應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(30,080)	(13,895)
非控股權益		<u>(3,291)</u>	<u>(2,676)</u>
		<u>(33,371)</u>	<u>(16,571)</u>
以下各方應佔全面（開支）收益總額：			
本公司擁有人		(17,736)	(11,967)
非控股權益		<u>809</u>	<u>(2,033)</u>
		<u>(16,927)</u>	<u>(14,000)</u>
每股虧損			
基本及攤薄－港仙	9	<u>(12.9)</u>	<u>(6.6)</u>

綜合財務狀況表

於二零二六年七月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		212,179	210,592
使用權資產		26,324	28,642
於一間聯營公司的權益	10	163,818	170,123
人壽保險保單之按金及預付款項		–	11,521
應收消費金融服務客戶款項		18,762	12,102
		421,083	432,980
流動資產			
持有待售物業		24,388	23,381
存貨		629	608
貿易及其他應收款項	11	8,666	10,087
應收消費金融服務客戶款項		51,273	46,714
應收一間聯營公司款項	12	8,021	7,511
預付所得稅		6,445	5,988
經損益按公平值計算（「經損益按公平值計算」）的金融資產		143,841	256,724
衍生金融工具		–	766
抵押銀行存款		656	655
銀行結餘及現金		122,893	47,117
		366,812	399,551
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	12,146	13,281
合約負債		263	246
衍生金融工具		–	22,021
租賃負債		2,259	2,439
應付一名關連人士款項		1,034	1,034
應付稅項		6,417	5,846
銀行透支		–	2,829
		22,119	47,696
流動資產淨值		344,693	351,855
總資產減流動負債		765,776	784,835

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動負債		
租賃負債	1,186	3,430
遞延稅項負債	18,087	17,975
	<u>19,273</u>	<u>21,405</u>
資產淨值	<u>746,503</u>	<u>763,430</u>
資本及儲備		
股本	1,528,492	1,528,492
儲備	(725,174)	(707,438)
本公司擁有人應佔權益	803,318	821,054
非控股權益	(56,815)	(57,624)
權益總額	<u>746,503</u>	<u>763,430</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金融投資。本集團的一間聯營公司從事酒店運營及物業投資。於下文本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。

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」）所頒佈且於二零二五年八月一日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，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可交換性

本年度應用經修訂香港財務報告準則會計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。

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。

於二零二六年全年業績初步公告所載有關截至二零二六年及二零二五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，遞交截至二零二五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二零二六年七月三十一日止年度的財務報表。

截至二零二六年七月三十一日止年度的核數師報告並無保留意見；並無載有核數師在不就其報告作保留意見的情況下，以強調方式提請垂注的任何事宜的提述；亦無載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出陳述。

截至二零二五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407(2)及407(3)條所作陳述，但並無載有根據香港公司條例第406(2)條所作陳述。

4 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：

截至二零二六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>13,705</u>	<u>328,486</u>	<u>1,265</u>	<u>27,137</u>	<u>370,593</u>
分部收益	<u>13,705</u>	<u>—</u>	<u>1,265</u>	<u>27,137</u>	<u>42,107</u>
分部（虧損）溢利	<u>(14,618)</u>	<u>2,355</u>	<u>557</u>	<u>(612)</u>	<u>(12,318)</u>
未分配收入					25
未分配開支					(15,410)
財務費用					(259)
應佔一間聯營公司虧損					<u>(6,305)</u>
除稅前虧損					<u><u>(34,267)</u></u>

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>

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、若干行政開支、董事薪金、財務費用、應佔一間聯營公司（虧損）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。

5 其他收益及虧損

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經損益按公平值計算的金融資產股息收入	1,433	3,671
經損益按公平值計算的金融資產及 衍生金融工具公平值減少淨額	(6,667)	(5,872)
一份人壽保險保單退保的收益	<u>214</u>	<u>–</u>
	<u><u>(5,020)</u></u>	<u><u>(2,201)</u></u>

6 財務費用

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
租賃負債利息	242	175
經紀賬戶透支利息	17	486
	<u>259</u>	<u>661</u>

7 所得稅(抵免)開支

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
稅項(抵免)開支包括：		
即期稅項：		
中國土地增值稅	184	1,733
遞延稅項	<u>(1,080)</u>	<u>(1,337)</u>
	<u>(896)</u>	<u>396</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。

8 本年度虧損

本年度虧損經扣除（計入）下列各項後達致：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
董事酬金	4,716	4,860
其他員工費用		
—薪金及其他福利	18,776	20,476
—退休福利計劃供款	1,899	1,717
僱員福利開支總額	25,391	27,053
核數師薪酬	1,850	2,020
確認為開支的存貨成本	447	496
確認為開支的已售物業成本	543	6,053
物業、機器及設備折舊，已計入：		
—其他酒店經營開支	13,500	12,196
—行政開支	254	133
使用權資產折舊	3,848	2,551
匯兌虧損淨額	90	117
出售物業、機器及設備的虧損	—	26
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	(1,754)	(1,775)
—經損益按公平值計算的金融資產利息收入	(6,618)	(7,539)
—租金收入，扣除直接經營開支	(2,259)	(2,484)
	(10,631)	(11,798)

9 每股虧損

本公司擁有人應佔的每股基本虧損乃依據以下數據計算：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
計算每股基本虧損的本公司擁有人應佔本年度虧損	(30,080)	(13,895)
股份數目：		
—計算每股基本虧損的普通股加權平均數	233,202,559	210,735,395

截至二零二六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30,080,000港元（二零二五年：13,895,000港元）及普通股加權平均數233,202,559股（二零二五年：210,735,395股）計算。

由於截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度並無存在具潛在攤薄效應的普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10 於一間聯營公司的權益

	二零二六年 千港元	二零二五年 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	(65,637)	(59,332)
	<u>163,818</u>	<u>170,123</u>

於二零二六年及二零二五年七月三十一日，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
		二零二六年	二零二五年	
天福集團有限公司 （「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（二零二五年：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，因此於截至二零二六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（二零二五年：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。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動資產（附註(i)）	25,801	143,214
非流動資產（附註(i)及(ii)）	1,324,441	1,375,637
流動負債	(219,048)	(386,658)
非流動負債	(693,607)	(669,695)
非控股權益	<u>59,200</u>	<u>53,688</u>
天福擁有人應佔資產淨值	<u>496,787</u>	<u>516,186</u>
收益	<u>142,107</u>	<u>187,868</u>
本年度（虧損）溢利及全面（開支）收益總額	<u>(19,399)</u>	<u>15,263</u>
本集團應佔一間聯營公司（虧損）溢利	<u>(6,305)</u>	<u>4,961</u>

附註：

- (i) 非流動資產包括向私人公司（為本公司董事蕭麗娜女士及蕭麗雅女士的一間關連公司，即「實體A」）提供貸款及應收該私人公司利息（「貸款」）的結餘594,083,000港元（二零二五年：流動資產及非流動資產640,333,000港元），扣除預期信貸虧損撥備1,779,000港元（二零二五年：無）。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，根據天福若干股東（「彌償人」）與實體A訂立的彌償契據（「契據」），貸款到期日延長至二零二七年十一月三十日。此外，根據契據，彌償人已共同同意就貸款項下結欠天福的所有及任何款項彌償天福。於二零二六年五月四日，根據和解協議，貸款的到期日進一步延長至二零二九年六月三十日。因此，於二零二六年七月三十一日，全部貸款（二零二五年：部分貸款）分類為非流動資產。
- (ii) 於二零二六年七月三十一日，天福集團的非流動資產包括酒店營運的物業、機器及設備532,758,000港元（二零二五年：557,865,000港元）。

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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
天福擁有人應佔資產淨值	496,787	516,186
本集團於天福的擁有權權益比例	32.5%	32.5%
	161,456	167,761
商譽	2,362	2,362
本集團於天福的權益賬面值	163,818	170,123

11 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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應收款項：		
零至三十日	174	243
三十一日至六十日	—	9
六十一日至九十日	—	2
九十一日或以上	447	390
	621	644
預付款項及按金	1,698	2,931
其他應收款項	6,347	6,512
	8,666	10,087

於二零二四年八月一日，客戶貿易應收款項為658,000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，評估該客戶的信貸質素，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。

12 應收一間聯營公司款項

該款項乃無抵押、不計息、非貿易性質及須按要求償還。

13 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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
貿易應付款項：		
零至三十日	80	57
三十一日至六十日	133	21
六十一日至九十日	—	15
九十一日或以上	27	35
	<u>240</u>	<u>128</u>
應計費用	2,949	3,339
其他應付款項	8,957	9,814
	<u>12,146</u>	<u>13,281</u>

業績回顧

本集團於截至二零二六年七月三十一日止年度錄得所得款項總額約370,600,000港元（二零二五年：487,400,000港元），包括來自以下各項的所得款項總額：銷售物業約1,300,000港元（二零二五年：11,900,000港元）、消費金融服務約27,100,000港元（二零二五年：28,600,000港元）、酒店業務13,700,000港元（二零二五年：12,900,000港元）及出售證券和其他業務分部合共約328,500,000港元（二零二五年：434,100,000港元）。

截至二零二六年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本年度虧損約為30,100,000港元（二零二五年：13,900,000港元）。

截至二零二六年七月三十一日止年度虧損增加主要歸因於(i)應佔一間聯營公司業績出現負面逆轉，由截至二零二五年七月三十一日止年度的溢利5,000,000港元轉為虧損6,300,000港元，此乃因與酒店業務相關的租金及其他服務收入減少以及聯營公司所持投資物業公平值減少所致；及(ii)本集團物業銷售放緩。

股息

董事會並不建議就截至二零二六年七月三十一日止年度派付任何股息（二零二五年：無）。

流動性及財務資源

截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團主要透過經營業務所得款項為其營運及投資活動提供資金。本集團繼續保持流動性，並維持穩健的財務狀況。於二零二六年七月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金約123,500,000港元（二零二五年：47,800,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值約143,800,000港元（二零二五年：256,700,000港元）。

於二零二六年七月三十一日概無尚未償還的銀行及其他借款（除分類為「其他應付款項」的公司信用卡應付款項外）（二零二五年：約2,800,000港元的經紀賬戶透支（乃以保證金融資項下的有價證券作抵押））。

於二零二六年七月三十一日，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5.2%（二零二五年：8.4%）。

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，並於必要及有需要時採用合適對沖措施。截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團並無訂立任何遠期外匯合約。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

業務回顧

截至二零二六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。

酒店業務

本集團擁有佛山財神酒店的75%有效權益。該酒店位於中華人民共和國（「中國」）佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房。於上一財政年度完成之酒店設施翻新工程已為酒店業務帶來正面影響。平均房價已增長約3.8%至每晚人民幣364元，而截至二零二五年七月三十一日止年度為每晚人民幣350元。截至二零二六年七月三十一日止年度，該酒店錄得入住率約20.7%（二零二五年：21.1%）。

截至二零二六年七月三十一日止年度，酒店的傳統客群（主要包括當地商務旅客，以及來自東南亞、中東、印度、歐洲、美洲及非洲的客人）面對重大外來衝擊。地緣政治局勢緊張，尤以美伊衝突為甚，導致來自中東及西方的訪客數目大幅銳減。此外，本地市場亦受二零二五年佛山基孔肯雅熱疫情爆發所影響。儘管面對該等挑戰，本集團仍成功積極調整營銷策略。酒店亦推出度身訂造的服務，包括免費穿梭巴士，以及為參加中國進出口商品交易會的印度客人供應專屬印度早餐。

此外，為策略性地將其收入多元化至傳統客房銷售以外，酒店於過去一年積極開拓新收益來源。整體而言，酒店營運分部於截至二零二六年七月三十一日止年度錄得營業額約13,700,000港元，而於截至二零二五年七月三十一日止年度的營業額則約為12,900,000港元。

本集團亦透過本集團的聯營公司天福集團有限公司（「天福」）持有澳門財神酒店的32.5%權益。年內該酒店錄得入住率約97.2%（二零二五年：97.1%）及收益約142,100,000港元，而於二零二五年的收益為約187,900,000港元。收益減少主要歸因於酒店內的衛星娛樂場於二零二五年十二月關閉後，租金及其他服務收入下降。儘管該娛樂場關閉，天福管理層仍成功維持高入住率，並繼續致力於策略性地重新規劃前娛樂場空間，以推動未來收益增長。

消費金融

本集團通過可進行人工智能信貸風險建模的自主研发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約27,100,000港元（二零二五年：28,600,000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，個人客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。

本集團已開發自有系統，結合人工流程並自動化貸款全週期，涵蓋通過應用程序提交申請、資料核實、信貸評級及貸款管理，使本集團能夠提供高效及安全的消費金融服務。近期營運升級及處理能力擴展後，本集團已成功將其貸款審批業務從標準五天工作週模式轉變為全面七天服務模式，顯著改善申請處理時間及客戶回應速度。所有潛在借款人在貸款獲批及發放前，均須完成認識客戶(KYC)審查、反洗錢(AML)核驗及信貸評級程序。所有申請及KYC資料將由專責團隊核實，核實通過後，有關資料將由本集團自研的AI信貸風險模型處理，以釐定是否批出貸款。該自研AI信貸風險模型會為每名申請人評分，合資格申請人的貸款金額、信貸期及適用利率會根據信貸分數生成。對於重複借款人，其過往還款記錄亦會納入考慮。我們的高級貸款操作專員將審查該等結果，倘可接納的貸款及信貸期與申請相匹配，將聯絡潛在借款人辦理後續手續。

為維持穩健的資產質素，任何有逾期還款或未還款記錄的借款人，均嚴格不合資格獲得進一步融資。

本集團實施嚴謹且持續的債務監控機制。我們收款部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。倘客戶於收到有關自動通知後仍未還款，我們將會採取進一步跟進行動。我們的高級貸款操作專員將向該等客戶發送電子郵件通知並撥打跟進電話。對於有回應的客戶，我們可於升級處理前酌情批准暫時延期還款。若客戶未還款，亦未有任何回復，我們將委聘外部債務催收機構進行債務催收，其後或會採取法律行動以收回債務。

(II) 貸款規模及組合

於二零二六年七月三十一日，消費金融業務約有3,300名用戶（二零二五年：約2,900名用戶），且維持貸款組合淨額為約70,000,000港元（二零二五年：58,800,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至120,000港元（二零二五年：2,000港元至300,000港元），賒賬期最長為60個月（二零二五年：43個月）。貸款為無抵押且按根據（包括但不限於）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33%至47%（二零二五年：4%至47%）計息。向約71%（二零二五年：72%）的客戶發放的貸款本金額為40,000港元或以下，約70%（二零二五年：72%）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	
	二零二六年	二零二五年
本金額：		
20,000港元以下	36.6%	33.7%
40,000港元以下但超過20,000港元	34.5%	38.4%
80,000港元以下但超過40,000港元	27.1%	26.6%
300,000港元以下但超過80,000港元	1.8%	1.3%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>
賒賬期：		
6個月或以下	7.5%	9.3%
12個月或以下但超過6個月	29.2%	25.7%
18個月或以下但超過12個月	33.1%	37.2%
24個月或以下但超過18個月	21.1%	18.1%
60個月或以下但超過24個月	9.1%	9.7%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>
利率：		
35%以下	0.3%	0.2%
40%以下但超過35%	20.8%	15.5%
45%以下但超過40%	78.7%	84.2%
48%以下但超過45%	0.2%	0.1%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

本集團並無消費金融客戶應收貸款集中風險。於二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日，來自最大借款人及五大借款人的應收款項總額合計低於貸款組合淨額的1%。

(III) 貸款減值評估的基準及分析

本集團根據香港財務報告準則第9號下的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式，就其應收貸款確認減值虧損。截至二零二六年七月三十一日止年度，預期信貸虧損模式項下的應收貸款減值虧損約為9,200,000港元（二零二五年：8,500,000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90天即被視為信貸減值，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。減值虧損增加乃貸款組合增加、就逾期還款加強收回行動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的淨影響。管理層致力於完善人工智能信用風險模型，以實現信用風險與回報之間的平衡，並最大限度地提高業務的利息收入。

金融投資

投資目標、策略及範圍

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，包括上市股本證券、債務證券及上市基金，以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。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。本集團將盈餘資金配置於可產生收入且評級良好的有價證券，通過組合多元化降低整體營運及市場風險的同時，優化盈餘現金的收益率。該投資策略與本集團更廣泛的企業策略直接一致，並通過確保資本保值、產生穩定的額外收入來源及維持高流動性，支持主要經營業務。

根據由本公司投資委員會（由董事會主席、行政總裁及本集團財務總監組成，「投資委員會」）不時制訂及審閱，並經董事會批准的投資政策，本公司投資於：－

- (1) 具投資級別評級的投資產品；
- (2) 過往五年具穩定派息記錄的公司及其他實體；或
- (3) 市值超過100億美元的公司及其他實體。

審批及監督機制

本集團行政總裁於金融投資領域擁有超過20年經驗，承擔投資組合的整體責任，包括建議潛在投資及撤資。本集團的金融投資一般為上市證券，在作出投資建議前，一般會審閱發行人的最新賬目。

屬非須予公佈交易且符合投資政策所載準則的擬議投資，可由行政總裁授權進行，並向投資委員會匯報。不符合投資政策所載準則的擬議投資，須事先取得投資委員會批准。倘任何擬議投資被識別為須予公佈交易，有關交易將提交董事會，其後由董事會決定是否批准該建議交易。

風險管理及控制措施

為降低集中風險，任何單項投資的價值不得超過本集團總資產的5%。本集團所有投資均會受到監察，以檢視其表現，以及是否符合本公司的預期、是否繼續契合其投資策略。

本集團的投資將由行政總裁每日監察。財務部將編製投資表現報告提交財務總監，財務總監繼而向董事會提交概要，以便不時就投資組合調整作出決定。任何調整均須遵守審批程序。

投資組合

於二零二六年七月三十一日，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26,600,000港元（二零二五年：134,400,000港元）、債務證券114,400,000港元（二零二五年：107,300,000港元）、交易所交易基金2,800,000港元（二零二五年：無），並無貨幣市場基金（二零二五年：15,000,000港元）。於二零二六年七月三十一日，並無錄得該等投資中任何單項投資的市值佔本集團總資產的5%或以上。

於二零二六年七月三十一日，上市股本證券約26,600,000港元（二零二五年：134,400,000港元），佔投資組合的約18.5%（二零二五年：52.4%），包括3隻股本證券（二零二五年：8隻股本證券），其中3隻股本證券於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（二零二五年：6隻股本證券於聯交所上市及2隻股本證券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2.3%（二零二五年：4.3%），而所持有的三隻（二零二五年：五隻）最大股本證券的市值約佔3.4%（二零二五年：13.2%）。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%。所有（二零二五年：61.2%）股本證券均為恒生指數成份股。

年內，股本組合產生公平值虧損淨額22,500,000港元（二零二五年：收益23,700,000港元）及股息收入1,000,000港元（二零二五年：3,700,000港元）。

於二零二六年七月三十一日，本集團擁有10隻上市（二零二五年：8隻）及1隻未上市（二零二五年：1隻）債務證券，佔投資組合的約79.6%（二零二五年：41.8%）。組合內最大單一債務證券的市值佔本集團總資產的約3.0%（二零二五年：2.9%），所持有的五大債務證券的市值佔本集團總資產的約11.4%（二零二五年：10.3%）。持有的剩餘6隻債務證券（二零二五年：4隻）佔本集團總資產的3.1%（二零二五年：2.6%），各介乎0.0%至1.5%（二零二五年：0.0%至1.3%）。該等債務證券中約75.4%（二零二五年：73.7%）與銀行業有關。

年內，債務組合產生公平值虧損淨額4,700,000港元（二零二五年：8,400,000港元）及利息收入6,600,000港元（二零二五年：7,500,000港元）。

於二零二六年七月三十一日，本集團持有1隻（二零二五年：無）於聯交所上市的交易所交易基金，佔投資組合的約2.0%。該交易所交易基金的市值佔本集團總資產的約0.4%。年內，交易所交易基金投資組合產生公平值虧損淨額700,000港元及股息收入400,000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（二零二六年：無），佔投資組合的約5.9%。於二零二五年七月三十一日，貨幣市場基金的市值佔本集團總資產的約1.8%，且截至二零二五年七月三十一日止年度產生公平值收益100,000港元（二零二六年：100,000港元）。

投資組合於年內產生已變現公平值收益淨額5,000,000港元（二零二五年：7,200,000港元）、未變現公平值虧損淨額32,900,000港元（二零二五年：收益8,200,000港元）以及股息及利息收入8,100,000港元（二零二五年：11,200,000港元）。

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約。於二零二六年七月三十一日，本集團並無衍生資產或負債（二零二五年：資產800,000港元及負債22,000,000港元）。年內，衍生品合約錄得公平值收益21,300,000港元（二零二五年：虧損21,300,000港元）。

物業投資及發展

中國佛山財神酒店側的住宅項目銷售活動持續進行中，而截至二零二六年七月三十一日止年度已確認物業銷售收益約1,300,000港元（二零二五年：11,900,000港元）。此高層住宅發展項目約4.2%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。

或然負債

於二零二六年七月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售

除本公告所披露者外，截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

重大投資及資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，於二零二六年七月三十一日及直至本公告日期，本集團現時並無其他重大投資及資本資產計劃。

資本承擔

本集團於二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日並無任何資本承擔。

重大投資

於年末，本集團並無持有價值佔本公司總資產5%或以上的重大投資。

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，包括基本薪金、花紅、購股權、醫療計劃、退休及其他福利。

於二零二六年七月三十一日，本集團聘用約95名僱員，其中約70名僱員常駐於中國內地。截至二零二六年七月三十一日止年度，所產生的員工薪酬總額約為25,400,000港元（二零二五年：27,100,000港元）。

展望

本集團維持穩健的財務狀況，管理層將持續密切監察市場發展，並評估各項機遇以提升本集團的表現。管理層將適當地調配資源，以支持現有業務的進一步發展及拓展，務求為股東創造可持續的價值。

酒店業務

本集團對酒店業務的平穩復甦及增長維持審慎樂觀態度。

佛山財神酒店於上一財政年度完成的翻新工程，已提升酒店的競爭力。管理層將憑藉近期拓展新國際客戶群取得的成果，繼續致力擴大客戶基礎，以實現入住率的持續增長。

消費金融

本集團正積極準備參與多間信貸資料服務機構（「MCRA」）模式。作為該舉措的一部分，營運計劃選用MCRA模式下獲甄選的信貸資料服務機構所提供之信貸資料服務。於本公告日期，我們申請成為MCRA模式成員已獲正式批准。

來年，本集團將部署所需基礎設施，將MCRA平台無縫整合至我們的專有消費金融系統。通過該系統整合，客戶信貸報告內的詳細資料將自動檢索、提取並直接匯入內部處理流程。該自動化安排可大幅減少執行重複性工作所需的人力資源、縮短申請處理時間，並降低人為錯誤風險。

通過使用MCRA模式下獲選機構提供的信貸資料服務，該自動化流程將顯著提升本公司後端營運的整體效率及準確度，同時完善整體信貸評估及風險管理實務。此外，MCRA申請獲批及即將開展的整合，充分證明本集團在金融科技領域具備穩健的內部資訊科技實力，此乃本公司將繼續運用的策略優勢，以優化貸款決策，並支持消費金融業務的可持續增長。

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656,000港元（二零二五年：655,000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（二零二五年：600,000港元）的抵押，而本集團概無動用其中任何款項（二零二五年：無）。

買賣或贖回本公司的上市證券

截至二零二六年七月三十一日止年度，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。

報告期後事項

於截至二零二六年七月三十一日止年度後及直至本公告日期，概無影響本集團的重大事項。

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。

截至二零二六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」）的全部適用守則條文並在相關及切實可行的情況下採納守則的若干建議最佳常規。

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截至二零二六年七月三十一日止年度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二零二六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二零二六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核對一致。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（但不限於）以下各項：(i) 就外聘核數師的委任及罷免向董事會提出建議；(ii) 審閱本集團財務報表及監察該等財務報表的完整性；及(iii) 監督財務申報系統及內部監控程序以及本集團的內部審計職能。

審核委員會已審閱本公司截至二零二六年七月三十一日止年度的初步業績公告及經審核綜合財務報表。

承董事會命
冠中地產有限公司
行政總裁兼執行董事
朱年耀

香港，二零二六年十月三十日

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。