



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



2025
年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
董事簡介	10
企業管治報告	12
環境、社會及管治報告	19
董事會報告書	39
獨立核數師報告書	44
綜合損益及其他全面收益表	49
綜合財務狀況表	50
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	53
綜合財務報表附註	55
財務概要	119
主要物業	120

董事會

執行董事

蕭麗娜 (主席)
朱年耀 (行政總裁)

非執行董事

蕭麗雅

獨立非執行董事

洪嘉禧
楊偉雄 (於二零二五年四月十一日獲委任)
黃廣發
楊志偉 (於二零二五年一月二十四日辭任)
陳樹仁 (於二零二五年五月九日辭任)

公司秘書

湛永揚

法定代表

朱年耀
湛永揚

審核委員會

洪嘉禧 (主席)
楊偉雄 (於二零二五年四月十一日獲委任)
黃廣發
楊志偉 (於二零二五年一月二十四日辭任)
陳樹仁 (於二零二五年五月九日辭任)

薪酬委員會

楊偉雄 (主席) (於二零二五年四月十一日獲委任)
洪嘉禧
黃廣發
朱年耀
楊志偉 (於二零二五年一月二十四日辭任)
陳樹仁 (於二零二五年五月九日辭任)

提名委員會

黃廣發 (主席)
洪嘉禧
楊偉雄 (於二零二五年四月十一日獲委任)
蕭麗娜
朱年耀
楊志偉 (於二零二五年一月二十四日辭任)
陳樹仁 (於二零二五年五月九日辭任)

法律顧問

陳馮吳律師事務所有限法律責任合夥

核數師

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國工商銀行 (亞洲) 有限公司
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
港灣道30號
新鴻基中心12樓
1211-1220室

股份代號

193

主席報告書

本人謹代表董事會（「董事會」），欣然提呈冠中地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年七月三十一日止年度的年報。

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、廠房及設備折舊增加逾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。

主席報告書

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、除賬期及適用利率。倘可接納的貸款及除賬期與申請相匹配，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），除賬期最長為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%）的除賬期為18個月或以下。

下表列示按本金額、除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%
	100.0%	100.0%
除賬期：		
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%
	100.0%	100.0%
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%
	100.0%	100.0%

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。

主席報告書

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移除。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）。

主席報告書

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。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月六日及二零二五年二月二十八日的公告。

下表載列配售事項於截至二零二五年七月三十一日止年度之所得款項淨額的動用情況：

	所述所得款項 淨額之 計劃用途 千港元	截至 二零二五年 七月三十一日 所得款項淨額 之實際用途 千港元	於 二零二五年 七月三十一日 的未動用 所得款項 淨額 千港元
運營、業務及一般營運資金	9,973	9,973	—

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。

致謝

本人謹此對年內各董事及職員的寶貴貢獻及竭誠服務深表謝意。

承董事會命

主席
蕭麗娜

二零二五年十月二十四日

執行董事

蕭麗娜（「蕭麗娜女士」），31歲，為執行董事、董事會主席及董事會提名委員會成員。彼於二零二三年十二月獲委任加入董事會。彼於金融科技及消費金融業務擁有逾五年經驗。彼為本集團始於二零一七年的消費金融業務的創始人。彼為融易香港有限公司的董事兼行政總裁及陞揚有限公司的董事，該等公司均為本公司的附屬公司，為客戶提供在線消費金融。蕭麗娜女士取得英國倫敦大學學院商業信息管理學學士學位及技術管理碩士學位。蕭麗娜女士為蕭麗雅女士的胞妹。

朱年耀，68歲，為執行董事兼本公司行政總裁。彼於二零零五年五月獲委任加入董事會。朱年耀先生曾為香港青年工業家協會有限公司的一九九四年得獎者會員，及為二零零一／二零零二年度東華三院總理。

非執行董事

蕭麗雅（「蕭麗雅女士」），37歲，為非執行董事。彼於二零二三年十二月獲委任加入董事會。彼於企業管理及酒店運營擁有逾11年經驗。蕭麗雅女士自二零一六年七月起任職於天福集團有限公司（澳門財神酒店的擁有人），擔任其執行董事兼總裁。蕭麗雅女士亦自二零一六年起擔任本公司項目開發經理。蕭麗雅女士獲得英國倫敦政治經濟學院理學學士學位及香港浸會大學傳播學文學碩士學位。蕭麗雅女士為蕭麗娜女士的胞姊。

獨立非執行董事

洪嘉禧先生，70歲，於二零二四年四月獲委任至董事會。彼於一九八零年在英國赫德斯菲爾德大學（現稱林肯大學）取得文學學士學位。洪先生曾經服務德勤中國31年，彼於二零一四年至二零一六年擔任德勤中國主席一職前曾擔任多個領導職位。彼於二零一六年六月自德勤中國退任。洪先生於德勤中國任職時曾擔任多個領導職位，包括德勤深圳辦公室及廣州辦公室之主管合夥人。彼亦曾經為德勤中國之中國管理團隊成員。洪先生曾出任華南區審計主管兼華南區副主管合夥人（地區包括：香港、澳門、深圳、廣州、廈門及長沙）。彼亦曾任德勤全球的董事會成員。

洪先生於二零零四年至二零一四年擔任廣州註冊會計師協會顧問。於二零零六年至二零一一年期間，彼亦曾出任深圳市羅湖區政治協商委員會委員。於彼退任德勤中國之主席職務後，中華人民共和國財政部委任彼為諮詢專家。洪先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之終身會員。

董事簡介

洪先生目前擔任下列各上市公司（其股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）的董事：

- 自二零一八年十一月二十五日起擔任中國東方教育控股有限公司（股份代號：667）的獨立非執行董事；
- 自二零一九年二月二十二日起擔任星悅康旅股份有限公司（股份代號：3662）的獨立非執行董事；
- 自二零一九年十二月十三日起擔任信控國際資本有限公司（股份代號：993）的獨立非執行董事；
- 自二零二零年三月十八日起擔任創維集團有限公司（股份代號：751）的獨立非執行董事；及
- 自二零二五年四月一日起擔任匯財金融投資控股有限公司（股份代號：8018）的獨立非執行董事。

洪先生自二零二二年七月十八日起亦擔任中國平安保險（集團）股份有限公司（其股份分別於聯交所（股份代號：2318）及上海證券交易所（證券代碼：601318）上市）的外部監事。

楊偉雄，67歲，於二零二五年四月獲委任至董事會。彼持有倫敦大學法律學士學位及香港大學法律深造文憑。楊先生為一名香港高等法院律師。彼為侯劉李楊律師行之合夥人及成為執業律師超過35年。

楊先生現為信能低碳有限公司（股份代號：0145，一間於聯交所主板上市的公司）及訊智海國際控股有限公司（股份代號：8051，一間於聯交所GEM上市的公司）的獨立非執行董事。

黃廣發，69歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。彼於二零零一年四月一日加入香港一間保險經紀公司擔任經理，負責員工管理及協調以及為多種保單進行市場推廣及營銷以及諮詢。黃先生為香港人壽保險從業員協會的特許財務策劃師。

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。

董事會

本公司的董事會由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，當中一名獨立非執行董事已按上市規則規定，具備適當的會計專業資格或相關財務管理專業知識。

董事會為本集團提供整體指引及監控，主要負責制訂及定制業務策略和政策以及批准財政預算、業績、重大投資及重大交易。董事會已將日常行政及運作以及計劃和政策的執行授權予董事會所領導的管理層進行。

董事會成員的履歷載於本年報第10至11頁的「董事簡介」中。各董事之間並無任何財務、業務、親屬或其他重大／相關的關係。

本公司已收到全體獨立非執行董事作出的年度獨立性確認，並認為彼等具有上市規則規定的獨立性。

所有董事均有全權取閱本集團的董事會會議記錄、文件及相關資料，並可以在有需要時徵詢獨立專業意見，以協助彼等作出知情決定，並據此執行彼等的責任和職務。

於日常的董事會會議上，各董事將獲簡介關於規例及披露責任的任何變更，以作了解。董事獲推介閱讀從公眾資料來源所得有關法例及監管環境、企業管治、內部監控及其他課題的相關材料，藉此發展並更新彼等的知識和技能。本公司亦鼓勵全體董事參加由本公司承擔費用的相關培訓課程。

本公司已就董事及行政人員安排適當的責任保險。

企業管治報告

主席及行政總裁

蕭麗娜女士擔任董事會主席及朱年耀先生擔任本集團行政總裁。主席的責任為統率董事會及本集團策略和政策的運作，而行政總裁的責任是管理本集團的業務。

董事的委任及重選

按本公司的組織章程細則規定，兩位董事須於每屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格膺選連任。任何為填補臨時空缺或作為新增成員而獲董事會委任之董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，並符合資格膺選連任。

獨立非執行董事

本公司的若干獨立非執行董事並無指定任期，但所有獨立非執行董事須按照本公司的組織章程細則的規定於股東週年大會上輪值告退。

黃廣發先生擔任本公司獨立非執行董事已逾九年。除彼根據上市規則第3.13條作出的獨立性確認外，黃先生均透過提供獨立意見及建議，繼續保持作為獨立非執行董事之身份，並無證據顯示彼之任期對彼的獨立性有任何影響。董事認為，黃先生具備履行獨立非執行董事職務所需的個性、品格、獨立性及經驗。董事會概不知悉可能影響黃先生作出彼獨立判斷的任何情況並認為彼的外部經驗將繼續為本公司及其股東整體帶來重大貢獻。

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。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並遵照守則以書面列明職權範圍。薪酬委員會由三位獨立非執行董事楊偉雄先生（主席）、洪嘉禧先生及黃廣發先生以及執行董事兼行政總裁朱年耀先生組成。

薪酬委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理層的酬金政策和結構向董事會提出建議、為全體執行董事及高級管理層釐定具體薪酬待遇組合，包括任何因彼等離職或終止聘用或委任而應付的補償金額，以及就非執行董事的酬金向董事會提出建議。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，並遵照守則以書面列明職權範圍。提名委員會由三位獨立非執行董事黃廣發先生（主席）、洪嘉禧先生及楊偉雄先生以及兩名執行董事蕭麗娜女士（董事會主席）及朱年耀先生（行政總裁）組成。

提名委員會的主要職責為檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）；釐定董事提名的政策；就任何擬作出的變動向董事會提出建議，以配合本公司的企業策略；及評核本公司獨立非執行董事的獨立性。

本公司已採納一項政策，以加強董事會成員多元化。本公司承認並深信董事會成員多元化對提升其表現素質有利。為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。在決定董事會的組成時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

企業管治報告

會議出席率

於回顧年度，各董事於董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及二零二四年股東週年大會的出席記錄如下：

	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	二零二四年股東週年大會
會議舉行次數	4	2	2	2	1
執行董事：					
蕭麗娜	4/4	不適用	不適用	2/2	1/1
朱年耀	4/4	不適用	2/2	2/2	1/1
非執行董事：					
蕭麗雅	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
洪嘉禧	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
楊偉雄（於二零二五年四月十一日獲委任）	1/4	0/2	1/2	1/2	0/1
黃廣發	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
楊志偉（於二零二五年一月二十四日辭任）	2/4	1/2	0/2	0/2	1/1
陳樹仁（於二零二五年五月九日辭任）	3/4	2/2	1/2	1/2	1/1

除上述會議外，董事會主席與獨立非執行董事亦於年內舉行了一次會議，當中概無其他董事出席。

楊偉雄先生已於二零二五年四月十一日獲委任為獨立非執行董事。彼已於二零二五年四月九日取得上市規則第3.09D條所指法律意見並已確認彼明白其作為本公司董事的責任。

核數師薪酬

截至二零二四年七月三十一日止年度，就核數服務應付予核數師的薪酬約為2,020,000港元，而年內就其他非核數服務的薪酬約為410,000港元。

財務匯報

董事確認彼等負有編製真實與公平之本集團財務報表的責任。核數師有關其匯報責任的聲明載於第44至48頁的獨立核數師報告書。

風險管理及內部監控

風險管理及內部監控系統的主要特點是以清晰的治理架構、政策及程序以及匯報機制，促進本集團管理各業務範疇的風險。

本集團已成立風險管理組織架構，由董事會、審核委員會及風險管理小組組成。董事會釐定本集團達成策略目標時所須考慮的風險性質及程度，並負責全面監督風險管理及內部監控系統的設計、實施及整體效率。

本集團已制定及採納風險管理政策，提供辨認、評估及管理重大風險的方向。風險管理小組至少每年一次對就集團實現目標造成不利影響的風險事項進行識別，並通過一套規範的機制進行評價及排序，對主要風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。

此外，本集團外聘獨立專業顧問，以協助董事會及審核委員會持續監督本集團的風險管理及內部監控系統，識別內部控制設計及運行中的缺陷並提出適當的改進意見。如發現嚴重的內部監控缺陷，會及時向審核委員會及董事會匯報，確保立即採取補救措施。

風險管理報告和內部控制報告均至少每年提交審核委員會及董事會。董事會已就本集團的風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，包括但不限於本集團應付其業務轉變及外在環境轉變的能力、管理層審查風險管理及內部監控系統的工作範疇及素質、內部審計工作結果、向董事會傳達風險及內部監控結果的詳盡程度及次數、發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項以及有關影響及遵守上市規則規定的程序是否有效等。董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統有效。

風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險。因此，該等系統只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本集團遵循證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）和上市規則的規定，在合理地切實可行的範圍內，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍。本集團在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本集團認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，會即時向公眾披露該消息。本集團亦致力確保公告中所載的資料不得在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性，清晰、公正地提供消息，即須平等地披露正反兩方面的事實。

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。

企業管治報告

與股東的交流

透過年報及中期報告、通函、公告及報章訪談，股東可獲得有關本集團的資訊，令彼等時時刻刻皆知悉本集團的業務活動及方針。本公司已設立本身的公司網站 www.capitalestate.com.hk，以便本公司與股東及公眾人士作有效交流。

股息政策

董事會已採納一項股息政策（「股息政策」），已於二零一九年六月二十五日生效。根據股息政策，惟可分派溢利及用於滿足本集團營運資金要求及未來發展的充足儲備以及其股東價值外，本公司可向股東宣派及派付股息。

董事會於宣派及派付股息時須考慮本集團的下列各項因素：

- 實際及預期財務業績；
- 現金流量、流動資金狀況及資金需求；
- 業務狀況及策略；
- 未來營運及盈利；
- 經濟狀況及其他可能影響本集團業務或財務狀況的內部或外部因素；
- 股東權益；
- 稅務考慮因素；
- 派付股息的任何限制；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

本公司可以現金或代息股份的形式或董事會認為合適的其他形式宣派及派付股息，惟受本公司組織章程細則及所有適用法律法規的規限。每年的付息率會有所不同，及概不保證將就任何既定期間派付特定數額的股息。

股東週年大會

年內，本公司已於二零二五年一月十七日舉行股東週年大會。

股東權利

(i) 股東召開股東大會的方法

根據公司條例（香港法例第622章）第566至568條，佔全體有權於本公司股東大會上表決之股東的總表決權最少5%的股東，可要求董事召開股東大會。書面請求書必須述明會議的目的，由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處，並註明「公司秘書收」。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多於一名提出請求的人士簽署。

倘董事於彼等受到有關規定所規限的日期起計二十一天內，未有在召開股東大會通知發出日期後二十八天內的日期舉行一次股東大會，則有關股東或佔彼等全體總表決權一半以上的當中任何股東，可自行召開股東大會，惟有關股東大會必須在董事受到召開大會的規定所規限的日期後三個月內的日期召開。

由股東召開的會議，須盡可能以接近董事須召開的股東大會的方式召開。

(ii) 向董事會發出查詢的程序

股東對董事會的查詢，可以書面形式，寄送至本公司的註冊地址，由公司秘書代收。

(iii) 提名有關人士於股東大會上選任董事的程序

根據本公司的組織章程細則第107條，除非已於股東大會舉行日期前最少七天，向本公司提交建議某名人士參選董事一職的意願的書面通知及該名人士表示願意參選的書面通知，否則除獲董事會推薦參選者外，任何人士（退任董事除外）均不符合資格於任何股東大會上膺選董事一職。

倘本公司股東（「提名股東」）欲建議某名人士（「候選人」）於股東大會上獲選為董事，提名股東向本公司提交其簽署的通知表示有意建議某名人士獲選為董事的最短期間及該名候選人向本公司提交其簽署的通知確認其願意參選的最短期間將為至少七(7)天，而向本公司提交有意建議某名人士獲選為董事的通知的期限，應由不早於就有關選舉而指定舉行會議的通知寄發當日的翌日開始，及於不遲於該會議舉行日期前的七(7)日結束。

環境、社會及管治報告

引言

冠中地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）欣然呈列截至二零二五年七月三十一日止年度（「報告期」或「二零二五年」）的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「ESG 報告」）。本ESG 報告概述本集團的環境、社會及管治倡議、計劃及表現，並表明其對可持續發展的承諾。

本集團主要從事酒店經營、物業開發、消費金融、金融投資及相關業務，其多數員工從事於酒店經營。

本集團堅信可持續發展乃實現成功的關鍵，並已將該概念融入其業務策略。為了追求成功及可持續的業務模式，本集團積極向全體員工及利益相關者宣揚環境及社會可持續發展文化。該文化令本集團能夠以日常營運及管治的角度制定適當的環境、社會及管治政策及程序，以監察及計量環境、社會及管治工作的進度，並向投資者及其他利益相關者報告其表現。

報告期及範圍

ESG 報告詳細說明二零二四年八月一日至二零二五年七月三十一日本集團的環境、社會及管治活動、挑戰及採取的措施。

經計及營業貢獻的重要性及利益相關者的數量，本ESG 報告主要披露報告期內於中華人民共和國（「中國」）佛山的酒店業務在環境、社會及管治方面的表現和舉措。

報告框架

ESG 報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則附錄C2所載環境、社會及管治報告指引（「報告指引」）要求編製。

在編製本ESG 報告時，本集團採用報告指引規定的報告原則如下：

重要性：已進行重要性評估以識別重大環境、社會及管治議題，從而採用已確認的重大環境、社會及管治議題作為ESG 報告的編製重點。環境、社會及管治議題的重要性已由董事會（「董事會」）及高級管理層審閱及確認。進一步詳情請參閱「利益相關者的參與及重要性評估」章節。

量化：計算關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）所使用的標準、方法以及適用的假設均已於註釋補充。

一致性：除非另有說明，本ESG 報告的編製方法與過往財政年度一致，以便進行比較。如披露範圍及計算方法有任何變化，並可能影響與過往ESG 報告的比較，將會就相應的數據進行解釋。

環境、社會及管治治理架構

本集團視環境、社會及管治管理為其責任的一部分，並致力將環境、社會及管治考慮因素納入其決策過程。本集團採取由上而下之方法管理環境、社會及管治議題。董事會就本集團的環境、社會及管治策略及報告承擔整體責任，其負責確保本集團風險管理及內部控制的成效，評估、優先處理及管理重大環境、社會及管治事宜，採納環境、社會及管治策略及目標，以及定期檢討達成目標的進展情況。

本集團已委派專員負責監督董事會環境、社會及管治決策的執行情況。該等人員負責收集及分析相關環境、社會及管治資料，釐定和評估本集團的環境、社會及管治風險，以及檢討和實施環境、社會及管治相關政策、指引及措施。各職能部門專員亦會通過重要性評估以識別、評估和優先考慮環境、社會及管治重要議題，由董事會進一步審閱及批准。此外，該等人員會定期向董事會匯報環境、社會及管治相關事宜，供董事會評估及後續實施或修訂本集團環境、社會及管治策略及管理方針，並確保對環境、社會及管治採取適當的風險管理。

利益相關者的參與及重要性評估

利益相關者為本集團的持續發展提供寶貴的方向，因此本集團重視彼等的回饋意見。內部及外部利益相關者已進行定期參與活動，分享有關本集團營運及表現的意見。通過利用以下多元化的溝通渠道，本集團可以更好地了解利益相關者的期望及關注點，從而幫助本集團改進其營運和環境、社會及管治戰略。

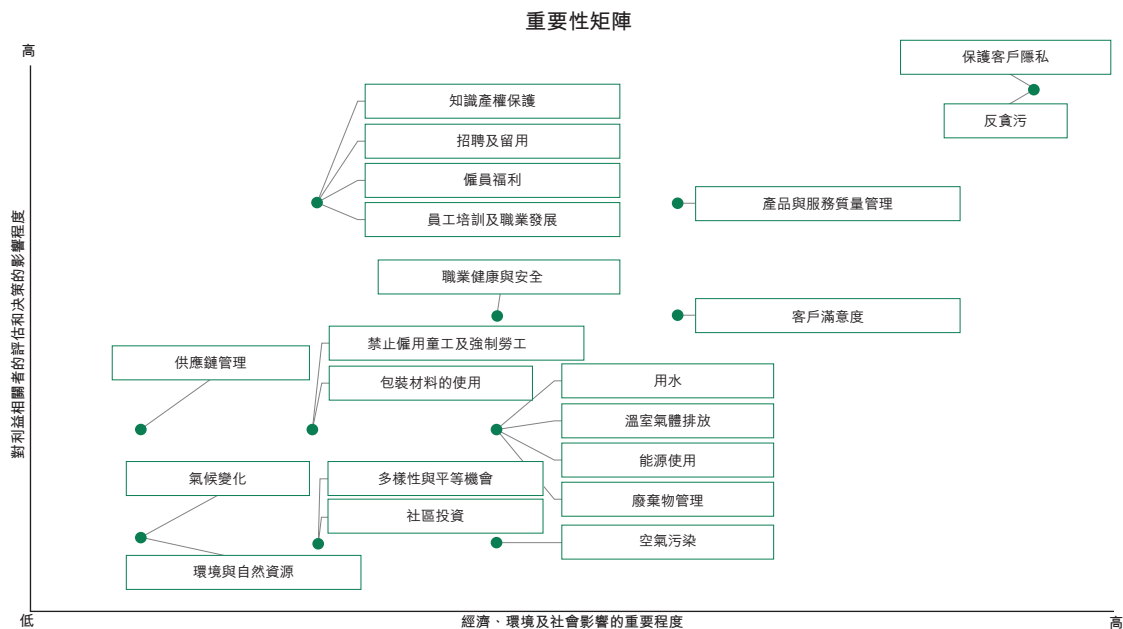
利益相關者	期望及關注點	溝通渠道
僱員	- 勞工權利 - 僱員薪酬及福利 - 健康安全的工作環境 - 培訓與發展	- 培訓與指導 - 電子郵件及意見箱 - 定期會議 - 僱員績效評估 - 僱員活動
投資者及股東	利潤及回報	- 公司網站 - 公司公告 - 股東大會 - 年度及中期報告
客戶	- 工程質量 - 數據安全 - 環保營運	- 公司網站 - 客戶直接溝通 - 客戶的回饋意見及投訴
供應商及商業合作夥伴	- 營運效率 - 穩定且值得信賴的業務關係	- 採購流程 - 與商業合作夥伴定期溝通（如電子郵件、會議、現場訪問等）

環境、社會及管治報告

利益相關者	期望及關注點	溝通渠道
社區及非政府組織	- 社區支持 - 污染 - 產品健康與安全	- 公司網站 - 社區活動 - 電子郵件及熱線
媒體	- 工程質量 - 合規	- 公司網站 - 公司公告

為確保本ESG報告已全面涵蓋及回應利益相關者關注的主要議題，董事會將每年檢討及評估環境、社會及管治戰略和發展。董事會及管理層已從各種來源確定了可能對其可持續發展產生潛在影響的環境、社會及管治議題（包括本集團以往的ESG報告及政策中確定的議題）。在分析環境、社會及管治議題時，參考了一系列因素，包括本集團的整體環境、社會及管治戰略、發展和目標。本集團進行了重要性評估，對已確定的與其業務和利益相關者相關的環境、社會及管治問題以及其各自的影響程度進行了評級，並根據每個議題對利益相關者的評估和決策的影響程度以及對業務的重要程度來評估其重要性。重要性評估結果用於確定ESG報告的披露重點，並制定本集團的環境、社會及管治戰略。

報告期內，我們的利益相關者組別及營運並無重大變動。因此，本集團確認上一年度的ESG報告中的重要性矩陣結果仍與本財政年度的情況有關，並繼續回應利益相關者的期望。本集團的重大環境、社會及管治議題概述如下。



聯絡我們

本集團歡迎利益相關者對其環境、社會及管治方針與表現提供意見反饋。請通過電郵至 cel@capitalestate.com.hk 向本集團提出建議或分享您的想法。

環境範疇

作為負責任的企業公民，本集團明白環境保護對社會的長遠福祉至關重要。因此，本集團不斷評估內部政策和相關指引，旨在將可持續發展原則融入日常業務營運當中，降低業務發展對環境帶來的負面影響。

本集團對環境所作承諾主要著眼於節能、減少用紙及透過回收減少廢棄物。為將環境可持續性融入業務營運，本集團將制定環保政策以管理及減少本集團營運對環境的影響。本集團嚴格遵守有關環保及資源管理的法律及法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》。於報告期內，本集團並無發現任何有關氣體排放及溫室氣體（「溫室氣體」）排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生而對本集團造成重大影響的嚴重違反相關法律及法規的事項。

排放

氣體排放

本集團業務運營所產生的氣體排放主要包括使用公司車輛產生的氮氧化物（「NO_x」）、硫氧化物（「SO_x」）及顆粒物（「PM」）等污染物。為監測我們營運造成的潛在環境影響，並確保相應排放水平符合法律要求，我們定期維修車輛，以控制排放氣體的質量。

報告期內，本集團的NO_x、SO_x和PM強度分別約為3.686（二零二四年：0.054）克／每間客房每晚¹、0.002（二零二四年：0.001）克／每間客房每晚及0.005（二零二四年：0.004）克／每間客房每晚。此乃由於僱員為拜訪客戶而增加差旅所致。NO_x排放量的大幅增加歸因於計算方法的更新，其中包括報告期的天然氣消耗量。因此，本集團無法實現上一報告期設定的以二零二四年為基準減少氣體排放的目標。為秉持可持續發展原則，與上一報告期相比，本集團盡一切努力控制及降低整體氣體排放強度。展望未來，本集團將繼續努力減少氣體排放，爭取在下一個報告年度保持或降低氣體排放強度（以二零二五年為基準）。

溫室氣體排放

本集團溫室氣體排放的主要來源是公司車輛消耗汽油和柴油以及鍋爐和煤氣煮食爐使用的天然氣產生的直接溫室氣體排放（範圍1）。此外，本集團的能源間接溫室氣體排放（範圍2）來自外購電力，而其他間接溫室氣體排放（範圍3）來自業務運營中的用紙。為配合國家整體溫室氣體減排的戰略發展，實現節能減碳的可持續發展目標，本集團積極通過降低能源消耗來減少溫室氣體排放。針對上述排放源，我們積極採取以下減排措施：

- 高效照明解決方案：95%照明系統已採用LED燈、節能燈管，代替低效率的照明工具；

¹ 報告期內，本集團酒店業務的總住房間晚數為31,316晚（二零二四年：35,691晚），該減少乃由於基孔肯雅熱疫情爆發。這一數據亦將用於計算其他強度數據。

環境、社會及管治報告

- 優化供暖、通風和空調系統（「HVAC」）：安裝中央空調系統，根據冷凍水合理的出水溫度控制開啟主機的台數，減少能源耗用；
- 採用變頻器控制較大功率輸出的電子產品；
- 廚房均已使用節能爐具；及
- 關閉閒置的照明、個人電腦和其他設備。

報告期內，本集團的溫室氣體總排放量約為2,544.18（二零二四年：2,358.88）噸二氧化碳當量，其排放強度為每間客房每晚約0.08（二零二四年：0.07）噸二氧化碳當量。本集團觀察到，溫室氣體總排放量及排放強度略微上漲，歸因於僱員為拜訪客戶而增加差旅及基孔肯雅熱疫情爆發期間紙張消耗量增加。本集團每日須編製及提交大量文件，政府部門亦定期開展檢查，以監控疫情態勢。因此，本集團並未通過降低溫室氣體排放強度（以二零二四年為基準），實現上一報告期設定的目標。展望未來，本集團將繼續努力減少溫室氣體排放，力爭在下一個報告年度實現保持或降低溫室氣體排放強度的目標（以二零二五年為基準）。

廢棄物處置及回收

本集團堅守可持續廢棄物管理原則，致力於盡量減少其業務活動產生的廢棄物。為在減少廢棄物方面保持高標準，本集團教育僱員可持續發展的重要性，並為其提供相關支援以提升其負責任處置的意識與知識。

有害廢棄物

基於本集團的業務性質，本集團產生的有害廢棄物數量極少；因此本集團未有減少有害廢棄物的相關目標。儘管如此，本集團仍保持警惕。倘產生任何有害廢棄物，本集團將委聘合資格廢棄物收集商處理該等廢棄物，以遵守相關環境法律及法規。

無害廢棄物

本集團積極提高員工的環保意識，倡導「無紙化」辦公，以減少紙張消耗。本集團鼓勵在一般辦公業務中使用電子通信方式，並以電子方式存儲員工、客戶和供應商信息。客房預訂通過在線平台或電子方式確認及處理。此外，還鼓勵員工使用雙面打印，以盡量減少使用及浪費紙張。報告期內，本集團的無害廢棄物總量約為297.60（二零二四年：154.00）千克，其強度為每間客房每晚約0.010（二零二四年：0.004）千克。增加的主要原因是基孔肯雅熱疫情爆發，這導致本集團須每日提交大量文件並接受政府定期檢查。因此，本集團無法通過降低無害廢棄物強度（以二零二四年為基準），實現上一報告期設定的目標。展望未來，本集團將繼續努力減少無害廢棄物的產生，爭取在下一個報告年度保持或減少無害廢棄物強度（以二零二五年為基準）。

本集團鼓勵回收利用，並在酒店內張貼告示，宣傳環保，鼓勵回收再利用紙張、塑料、玻璃和其他材料。通過採取該等措施，表明本集團致力於運營過程的環境可持續發展和減少廢棄物。

資源使用

本集團尤為重視促進環境保護和提高員工的環保意識。本集團積極促進資源的有效利用，包括能源、水和其他自然資源，同時不斷努力盡量減少對自然環境的負面影響。本集團將制定與環境相關的政策，並致力於在業務活動和工作場所實施環境控制和監測措施。

電力及能源效率

本集團的能源消耗主要來自汽油、柴油和天然氣的直接能源消耗，以及使用外購電力的間接能源消耗。

為應對自然資源稀缺的問題，我們實施了節能措施，以促進員工負責任地用電。報告期內，本集團的總能耗約為4,872.82（二零二四年：4,874.68）兆瓦時，每間客房每晚的能耗強度約為0.16（二零二四年：0.14）兆瓦時。監管本集團的電力消耗因有效的電力管理而保持穩定，但柴油和汽油的消耗有所增加；因此，本集團無法通過減少能源消耗強度（以二零二四年為基準）實現上一報告期設定的目標。展望未來，本集團將繼續努力降低能源消耗，爭取在下一個報告年度保持或降低能源消耗強度（以二零二五年水平為基準）。

水資源的使用

本集團高度重視節約用水，並在日常運營中採取各種措施防止不必要的水資源浪費。為解決潛在的漏水問題，本集團定期檢視，並及時維修故障管道或閥門。這種積極主動的做法有助於及早發現漏水現象，最大限度地減少水資源的流失。整個酒店的洗手間都安裝了感應式水龍頭，減少用水量。該等水龍頭可自動控制水流，確保僅於需要時有效用水。為鼓勵客人參與節水工作，本集團在客房內放置「環保卡」，知會客人僅在提出要求的情況下安排床單和浴巾的更換和清洗，降低更換床單和浴巾的次數，減少清潔用水的使用量。通過實施上述措施，本集團積極倡導節約用水，並鼓勵員工和客人為保護這一寶貴資源貢獻力量。

報告期內，本集團的總用水量包括客房、員工食堂、酒店餐廳及相關日常運營的用水量。本集團的總用水量約為49,189.00（二零二四年：43,838.00）立方米，每間客房每晚用水強度約為1.57（二零二四年：1.23）立方米。導致增加的主要因素是客房翻新完工及於報告期內，用水量已恢復至正常營運水平；因此本集團無法通過降低用水強度（以二零二四年為基準），實現上一報告期設定的目標。展望未來，本集團將繼續努力減少用水量，力爭在下一個報告年度實現保持或降低用水強度的目標（以二零二四年為基準）。由於本集團業務運營所處的地理位置，本集團在採購適合其用途的水源方面不存在任何問題，並相信其用水量處於合理水平。

環境、社會及管治報告

包裝材料的使用

就本集團的業務性質而言，本集團不涉及包裝材料的使用，因此有關包裝材料的披露與本集團無關。

環境與自然資源

本集團不會對環境造成重大影響，並在保護環境和自然資源方面做出了堅定的承諾。我們一貫遵守內部政策，實施節能措施、廢棄物管理措施和相關綠色倡議。我們的不懈努力使我們避免了對環境的重大影響和自然資源的過度消耗。

氣候變化

本集團自覺認識到氣候變化相關風險是我們環境、社會及管治戰略的重要組成部分。我們參照氣候相關財務披露工作組（「TCFD」）的建議，優先披露相關信息。為確保有效的風險管理，本集團定期評估及檢討應對策略。這一過程使我們能夠評估我們的戰略在應對氣候變化挑戰方面的相關性和有效性。上述評估的結果均會向董事會報告，這表明我們應對氣候變化的方法具有透明度和問責制。

我們致力於通過將氣候變化相關風險納入我們的環境、社會及管治框架，與利益相關者合作，並定期檢討我們的應對策略，來解決國際社會對氣候變化的關注。我們的目標是保障我們的運營，保護利益相關者的利益，為日後可持續發展更上一層樓做出貢獻。本集團將時間跨度界定為短期：1至5年；中期：6至10年；長期：11年及以上。

風險類型	風險	潛在財務影響	時間跨度	緩解策略
物理風險	極端天氣條件，如酷熱、強熱帶氣旋	冷卻需求增加導致冷卻成本增加	長期	採取節能措施
		熱帶氣旋的破壞導致經營及維修成本增加		
過渡風險	環境相關法規的變更	經營成本增加	中長期	密切關注相關法規的動態，及時制定計劃以滿足要求

社會範疇

我們的員工

僱傭

員工是企业最寶貴的財富，是企业提升競爭力、促進長遠發展以吸引和留住人才的核心動力。為保障員工的合法權益，明確員工的職責，本集團向每一位酒店員工發放了《員工手冊》，列明僱傭條款和條件，包括有關賠償和解僱、招聘和晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多樣性以及其他福利的條款。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及其他適用於本集團經營所在地區的法律和行業標準。我們基於應徵者的工作經驗、專長技能、學歷背景等條件挑選人才，杜絕任何國籍、年齡、宗教、性別、婚姻狀況、身體殘缺等歧視。報告期內，本集團並無牽涉任何有關僱傭且對本集團有重大影響的違法違規事件。

我們為員工提供公平且具有競爭力的薪資和福利待遇，包括帶薪假期、社會保險、商業保險和其他相關福利。此外，我們還不斷加強招聘和晉升計劃。我們定期對員工的工作表現、專業技能、工作經驗和發展潛力進行評估，以確保晉升和加薪公平。

於二零二五年七月三十一日，本集團酒店業務有51名員工（二零二四年：52名員工）。該等員工均為中國佛山的全職。更多僱傭詳情，請參閱「績效表」一節。

健康與安全

本集團重視職業安全，將員工的健康與安全視為首要考慮。我們努力為員工提供安全穩定的工作環境，確保員工的福利。為最大限度地減少事故和傷害，我們為員工配備了適當的防護裝備，包括提供防割手套和防滑鞋，以降低與尖銳物體或濕滑表面有關的事故風險。對於涉及專業技能或潛在危險的特定工作崗位，如電工、電梯操作員和救生員，本集團要求員工持有專業證書，確保該等崗位的員工擁有必要的培訓和資質，能夠安全有效地履行職責。通過實施上述措施，表明本集團致力於創造安全工作環境和確保員工職業安全。

本集團致力於遵守《中華人民共和國消防法》，並在酒店內維持嚴格的消防安全管理制度。本集團嚴格遵守消防安全要求，並準備了相應的消防設備。為確保員工有備無患，提高其消防安全意識，本集團定期舉辦消防安全知識培訓和實地實踐培訓。其中包括教育員工正確使用滅火器，使彼等掌握處理火災緊急情況的必要技能。此外，還提供急救知識和公共衛生方面的培訓，以進一步促進安全 and 健康。作為本集團消防安全承諾的一部分，酒店每年都會邀請當地消防局進行消防演習。演習模擬現實生活中的緊急情況，讓員工在消防安全專業人員的指導下練習應對和疏散程序。通過遵守消防安全法規、提供全面培訓和定期進行消防演習，本集團將員工和客人的安全放在首位，確保時刻做好應對火災緊急情況的準備。

環境、社會及管治報告

報告期內，本集團並無發生導致損失工作日數或因工亡故的工傷意外（二零二四年：1宗事故及0宗亡故）。為防止意外發生，本集團已加強安全規範，提醒員工遵守安全指引的重要性，以防止未來發生類似事件。

發展及培訓

本集團十分重視員工的成長和發展。本集團實施了各種培訓計劃，以提高員工的管理和專業技能，從而增強其競爭力。

員工及行政管理人員定期接受管理和專業技能培訓。相關課程旨在讓員工掌握必要的知識和能力，以便在各自的崗位上發揮所長。為讓員工全面了解公司，所有新入職員工都會獲得一本《員工手冊》，其中概述公司規章制度、員工行為準則及道德規範。人力資源部負責向新入職員工提供上崗培訓，協助新員工了解本集團的企業文化和崗位要求，使其盡快熟悉工作環境和內容，融入團隊當中。

認識到服務質量在酒店業的重要性，本集團開設了以酒店消防及安全以及公眾健康為重點的培訓課程，旨在提高服務質量和員工健康，最終提升面向客戶的整體服務水平並支持員工的福祉。

報告期內，本集團組織各種培訓課程。所有員工均接受了培訓，每位員工的平均培訓時長約為3.00小時（二零二四年：6.00小時）。上述努力表明本集團致力於員工發展和持續改進。通過對員工培訓及專業成長的投資，本集團培養了一支技術精湛、積極進取的員工隊伍，從而提高了服務質量，實現了組織的整體成功。

勞工準則

本集團尊重人權，嚴格禁止任何不道德的僱傭手法，包括在工作場所僱用童工及強制勞工。本集團根據（包括但不限於）《中華人民共和國勞動法》進行招聘。招聘過程中會收集個人資料，以協助甄選合適人選及核實人選的資格。本集團設有完善的招聘政策，確保其僱員全部均超過最低合法工作年齡。

此外，本集團已遵循當地僱傭法律法規，規定員工的基本工作時間及休息時間，並在本集團的《員工手冊》中載有相關規定。

倘發現任何懷疑與童工及強制勞工相關的違法情況，本集團將展開調查。一旦確認違法，本集團將立即終止任何對事件負有責任的僱員的僱傭合約，並可能對該等僱員採取紀律處分。整個報告期內，概無發現童工或強制勞工的情況。

營運慣例

供應鏈管理

本集團意識到可持續供應鏈管理在確保其產品及服務的穩定性及高質量方面的重要性。為實現這一目標，本集團遵守公平、公正的招標程序，並實施嚴格的供應商管理及審查標準。本集團將建立明確及客製化的採購標準，以確保選擇合資格且高質素的供應商，並設立專門的採購部門以監督採購活動。於作出採購決策前，本集團預期將與供應商進行密切溝通建立信任，以建立互利互惠的合作夥伴關係。本集團的採購人員嚴格遵守採購規章制度。

於選用供應商時，本集團會考慮多種因素，包括供應商生產質素之穩定性、管理經驗、研究能力、設備情況、原材料供應來源、交付時間及過往記錄。該等標準符合本集團的具體需求及要求。進貨價乃根據每月的物價升降情況核定，以有效控制供應成本，在經濟及環境效益上達至最大化。

本集團將進行檢查及評估，確保供應商的社會及環境績效符合本集團的標準（如必要）。本集團亦鼓勵其商業合作夥伴及供應商於供應商管理會議及活動期間考慮氣候風險，並積極減輕對環境的影響。此外，本集團優先採購可回收環保產品，並推動本地採購減少物資運輸產生的碳排放。本集團密切監控員工的採購行為，禁止任何違反商業道德的行為，以及任何嚴重違反本集團政策或任何法律法規的行為。上述違反行為或會導致終止僱傭合約及供應商合約。

通過實施該等措施，本集團確保採購高質素產品及服務，同時優先考慮可持續性及本地供應。該方法加強了本集團對負責任的採購行為及環境管理的承擔。於報告期內，酒店業務聘用中國10家供應商（二零二四年：12家供應商），實現更高效、更環保的採購流程，並已根據上述供應鏈管理實踐進行評估。

產品及服務質素

本集團優先考慮客戶的需求和意見，高度關注客戶滿意度。我們制定產品及服務質素相關的政策來處理投訴，並設有專屬的客戶主任、專業秘書，及時跟進及反饋客戶問詢，為其提供貼心、負責的服務。本集團通過銷售拜訪、24小時服務熱線、意見收集箱等渠道積極徵集客戶反饋，保持與客戶之間的良好溝通，使本集團能夠作出客製化安排並持續改進，提升客戶的滿意度和忠誠度。於報告期內，本集團並未收到任何重大數量的產品及服務相關的投訴（二零二四年：0宗投訴）。

除服務質素外，本集團致力於維持優質的餐飲水準。我們高度重視食品安全和品質，對食品供應商就食材原材料、加工環節、加工環境等環節嚴格把控。一旦發現潛在重大食品安全問題，本集團會立即終止與供應商的合作關係。

環境、社會及管治報告

由於本集團的業務性質，本集團的業務不涉及實體產品的製造及銷售。出於安全及健康原因的召回數量及相關召回程序並不適用於本集團。

為維護客人的合法權益及個人隱私，本集團遵守《中國旅遊飯店行業規範》以及其他國家法規。我們因應營運需求向客戶收集必要的個人資料，並僅按收集時指定的用途使用。妥善的數據管理保證非授權人員不可訪問客戶的數據，未經許可，不得取閱、使用、修改或披露，絕不用於任何商業宣傳用途，保障客戶隱私。此外，本集團每年審查相關隱私政策及措施的有效性。

本集團進行的推廣宣傳遵守《中華人民共和國廣告法》、《互聯網廣告管理辦法》以及其他適用法律法規。其產品的標籤亦應準確、合法、清晰且不具有誤導性，以避免任何違反相關法律法規。本集團確保消費者有獲得足夠資料以作出知情選擇。

於整個報告期內，本集團已遵守所有有關健康與安全、廣告、標籤及隱私事宜、且對本集團有重大影響的相關法律法規。此合規承諾表明本集團致力於在法律框架內運營，並於該等領域保持較高標準。

反貪污

本集團堅守誠信營商，絕不容忍任何員工、供應商及商業合作夥伴的賄賂、洗黑錢、欺詐等其他違法行為。《員工手冊》內明確要求員工恪守商業道德，絕不收受、索取非法利益。本集團亦鼓勵員工舉報任何貪污行為，並為其提供保護。違反該等規定將受到紀律處分，從口頭警告至解僱。

本集團定期審查及更新其反貪污相關政策，確保其有效性。本集團採納公平及具透明性的招標機制，定期進行重新評估，以降低業務運營中的貪污風險。

本集團嚴格遵守有關反貪污的法律法規，包括但不限於《中華人民共和國刑法》。於報告期內，本集團並未發現有關賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢及其他可能對本集團有重大影響的貪污行為的任何不合規事項。此外，於報告期內，並無針對本集團或其僱員有關貪污行為的已結案的法律案件（二零二四年：0宗）。

於報告期內，5名經理及1名副經理參與反貪污培訓，總培訓時長分別為15小時及3小時。有關培訓可豐富彼等各自角色及職責在反貪污及商業道德方面的專業技能及知識。本集團通過堅持堅定的反貪污立場，宣傳道德及合規文化，本集團維護自身的聲譽，為僱員及商業合作夥伴營造了一個值得信賴的環境。

社區

社區投資

本集團積極踐行企業公民義務，為經營業務所在的社區盡一份力量。本集團優先為當地居民提供工作崗位，拉動當地就業率，支持當地勞動力；亦實行本地採購原則，向當地供應商採購產品及服務，有助於刺激當地經濟，促進地區經濟增長。

本集團將制定社區投資相關政策，落實社區投資相關指引，以動員僱員以各種方式參與志願服務，推進本集團宗旨的落實，增強其社會責任感。報告期內，本集團並無進行任何社區投資活動。雖然我們認識到為營運所在社區作出貢獻的重要性，但在此期間，我們的重點方向是內部可持續發展工作及營運改善。我們致力於探索社區參與及投資的未來機遇，作為我們拓展環境、社會及管治戰略的一部分。

展望未來，本集團致力於不斷改善其環境、社會及管治工作。本集團的目標為將可持續發展原則融入日常運營，確保可持續發展為業務實踐的核心內容，於日後專注於為環境問題以及僱員及客戶的健康作出貢獻。本集團秉持「取之社會、用之社會」的精神，重申對企業社會責任的承諾，並努力為其所服務的社區帶來積極影響。

環境、社會及管治報告

績效表

環境

氣體排放 ²	單位	二零二五年	二零二四年
氮氧化物(NO _x)	克	115,444.84	1,938.53
硫氧化物(SO _x)	克	58.70	50.29
顆粒物(PM)	克	170.12	142.73
溫室氣體排放 ³	單位	二零二五年	二零二四年
直接溫室氣體排放－範圍1	噸二氧化碳當量	244.21	235.85
能源間接溫室氣體排放－範圍2	噸二氧化碳當量	2,298.54	2,122.29
其他間接溫室氣體排放－範圍3	噸二氧化碳當量	1.43	0.74
溫室氣體排放總量－範圍1、2及3	噸二氧化碳當量	2,544.18	2,358.88
強度	噸二氧化碳當量／每間客房每晚	0.08	0.07
無害廢棄物	單位	二零二五年	二零二四年
填埋處理的紙張	千克	297.60	154.00
無害廢棄物總量	千克	297.60	154.00
強度	千克／每間客房每晚	0.010	0.004
能源	單位	二零二五年	二零二四年
直接能源消耗 ⁴	兆瓦時	1,168.48	1,153.33
汽油	兆瓦時	31.25	26.69
柴油	兆瓦時	7.52	6.52
天然氣	兆瓦時	1,129.71	1,120.12
間接能源消耗	兆瓦時	3,704.34	3,721.35
外購電力	兆瓦時	3,704.34	3,721.35
能源消耗總量	兆瓦時	4,872.82	4,874.68
強度	兆瓦時／每間客房每晚	0.16	0.14
水	單位	二零二五年	二零二四年
用水總量	立方米	49,189.00	43,838.00
強度	立方米／每間客房每晚	1.57	1.23

² 氣體排放的計算方法參考香港聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。

³ 溫室氣體排放數據乃按二氧化碳當量呈列，並參照（包括但不限於）世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會發佈的《溫室氣體核算體系：企業核算與報告準則》、中華人民共和國生態環境部發佈的《關於發佈二零二三年電力碳足跡因子數據的通知》、國家發展和改革委員會發佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放統計方法和報告指南（試行）》及香港聯交所發佈的《如何編備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。

⁴ 單位換算的計算參考國際能源署的《能源統計手冊》。

社會

僱員概況 ⁵	二零二五年	二零二四年
僱員總數	51	52
按性別劃分		
男性	26	26
女性	25	26
按年齡組別劃分		
30歲以下	5	5
30至49歲	26	28
50歲或以上	20	19
按僱員類別劃分		
全職	51	52
兼職	0	0
按地理區域劃分		
中國	51	52
流失比率 ⁶	二零二五年	二零二四年
總僱員流失比率	9.80%	7.69%
按性別劃分		
男性	19.23%	7.69%
女性	0%	7.69%
按年齡組別劃分		
30歲以下	60.00%	40.00%
30至49歲	3.85%	3.57%
50歲或以上	5.00%	5.26%
按地理區域劃分		
中國	9.80%	7.69%
職業健康及安全	二零二五年	二零二四年
因工傷損失工作日數	0	1
因工亡故的人數	0	0
因工亡故的比率 ⁷	0	0

⁵ 僱員概況反映本集團於二零二五年七月三十一日的人力資本概況。

⁶ 流失比率乃按「財政年度內離職僱員總數（各類）除以財政年度末僱員總數（各類）再乘以100%」計算。

⁷ 於過去三年（包括報告期）並無發生因工亡故。

環境、社會及管治報告

培訓及發展

二零二五年

二零二四年

	受訓僱員 百分比 ⁸	每名僱員 完成受訓的 平均時數 ⁹	受訓僱員 百分比	每名僱員 完成受訓的 平均時數
總計	100.00%	3.00	100.00%	6.00
按性別劃分				
男性	50.98%	3.00	50.00%	6.00
女性	49.02%	3.00	50.00%	6.00
按僱員類別劃分				
高級管理層	1.96%	3.00	1.92%	6.00
中級管理層	9.80%	3.00	9.62%	6.00
一般員工	88.24%	3.00	88.46%	6.00

供應鏈管理層

二零二五年

二零二四年

主要供應商總數	10	12
按地理區域劃分		
中國內地	10	12

反貪污

二零二五年

二零二四年

已審結的法律案件	0	0
反貪污受訓人數		
董事	1	1
僱員	5	5
反貪污培訓時數		
董事	3	3
僱員	15	15

⁸ 受訓僱員百分比乃按「財政年度內受訓僱員總數除以財政年度末僱員總數再乘以100%」計算；各類受訓僱員百分比乃按「財政年度內各類受訓僱員總數除以受訓僱員總數再乘以100%」計算。

⁹ 每名僱員完成受訓的平均時數乃按「財政年度內僱員受訓總時數（各類）除以財政年度末僱員總數（各類）」計算。

香港聯交所報告指引內容索引

層面	描述	章／節
A. 環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境方法
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	排放－氣體排放
關鍵績效指標A1.2	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）強度（如以每產量單位、每項設施計算）。	排放－溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）強度（如以每產量單位、每項設施計算）。	排放－廢棄物處置及回收
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）強度（如以每產量單位、每項設施計算）。	排放－廢棄物處置及回收
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	排放－溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	排放－廢棄物處置及回收
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及強度（如以每產量單位、每項設施計算）。	資源使用－電力及能源效率
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及強度（如以每產量單位、每項設施計算）。	資源使用－水資源的使用
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	資源使用－電力及能源效率及排放－溫室氣體排放

環境、社會及管治報告

層面	描述	章／節
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	資源使用－水資源的使用
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位估量。	資源使用－包裝材料的使用
層面A3：環境與自然資源		
一般披露	減低發行人對環境與自然資源造成重大影響的政策。	環境與自然資源
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境與自然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境與自然資源
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及已採取管理有關影響的行動。	氣候變化
B. 社會		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的員工－僱傭
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	我們的員工－僱傭、績效表
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	我們的員工－僱傭、績效表

層面	描述	章／節
層面 B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的員工－健康與安全
關鍵績效指標 B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	我們的員工－健康與安全、績效表
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	我們的員工－健康與安全
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	我們的員工－健康與安全
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	我們的員工－發展及培訓
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	我們的員工－發展及培訓、績效表
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	我們的員工－發展及培訓、績效表
層面 B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的員工－勞工準則
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	我們的員工－勞工準則
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	我們的員工－勞工準則

環境、社會及管治報告

層面	描述	章／節
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	營運慣例－供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	營運慣例－供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	營運慣例－供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	營運慣例－供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	營運慣例－供應鏈管理
層面 B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	營運慣例－產品及服務質素
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	營運慣例－產品及服務質素
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	營運慣例－產品及服務質素、績效表

層面	描述	章／節
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	營運慣例－產品及服務質素
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	營運慣例－產品及服務質素
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	營運慣例－產品及服務質素
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	營運慣例－反貪污
關鍵績效指標B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	營運慣例－反貪污
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	營運慣例－反貪污
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	營運慣例－反貪污
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區－社區投資
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	社區－社區投資
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	社區－社區投資

董事會報告書

董事謹此呈奉本公司截至二零二五年七月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要活動及業務回顧

其主要附屬公司及聯營公司的業務為投資控股、物業投資及發展、消費金融、酒店業務、金融投資及相關業務，有關詳情分別載於綜合財務報表附註39及16。有關該等業務的進一步討論及分析（包括對本集團面臨的主要風險及不確定因素的討論以及對本集團日後業務發展的預測）可參閱本年報第3至9頁所載的主席報告書。該討論構成本董事會報告書的一部分。

此外，有關本集團環保政策及表現、與本集團主要持份者的重要關係及遵守對本集團有重大影響的相關法律和規例的討論，載於本年報第19至38頁的環境、社會及管治報告。

主要客戶及供應商

年內，本集團五大客戶的總營業額佔本集團年內總營業額少於30%。

年內，本集團五大供應商的採購總額佔本集團採購總額少於30%。

概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知，持有逾5%的本公司股本）於本集團五大客戶中擁有任何權益。

業績

本集團於截至二零二五年七月三十一日止年度的業績載於第49頁的綜合損益及其他全面收益表。

物業、機器及設備

本集團於年內的物業、機器及設備變動詳情載於綜合財務報表附註14。

主要物業

於二零二五年七月三十一日，本集團的主要物業詳情載於本年報第120頁。

股本

截至二零二五年七月三十一日止年度，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註29。

購股權

本公司於二零一二年十二月七日採納購股權計劃，該計劃已於二零二二年十二月六日到期。於該計劃到期日期，概無購股權尚未行使。

本公司自此並無採納任何新購股權計劃。

本公司的可供分派儲備

於二零二五年及二零二四年七月三十一日，本公司並無可向股東分派的儲備。

董事

於年內及截至本報告日期，本公司的董事如下：

執行董事

蕭麗娜（主席）

朱年耀（行政總裁）

非執行董事

蕭麗雅

獨立非執行董事

洪嘉禧

楊偉雄（於二零二五年四月十一日獲委任）

黃廣發

楊志偉（於二零二五年一月二十四日辭任）

陳樹仁（於二零二五年五月九日辭任）

根據本公司的組織章程細則第94及103(A)條，蕭麗娜女士、蕭麗雅女士及楊偉雄先生退任及符合資格並願意膺選連任。

各獨立非執行董事的任期為直至彼須根據本公司的組織章程細則輪值告退為止的期間或自彼等委任日期起，初步任期為三年。

於下屆股東週年大會獲提名重選連任的董事，概無與本集團簽訂不可由本集團於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止的服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條作出的其獨立性年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

附屬公司董事

於年內及截至本報告日期，蕭麗娜女士及朱年耀先生亦為本公司若干附屬公司的董事。於年內及截至本報告日期，本公司附屬公司的其他董事包括：黎堅克先生、梁川先生、鄧楓先生、鄧灝正先生及朱英杰先生。

董事會報告書

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關的一切損失或責任從本公司資產中獲得彌償。本公司已安排為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及短倉

於二零二五年七月三十一日，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（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第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：

長倉

本公司的普通股

董事姓名	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）		
蕭麗娜（「蕭麗娜女士」）	-	-	121,912,266 （附註1）	121,912,266	52.3%
朱年耀	1,944,000	-	-	1,944,000	0.8%

附註：

- 蕭麗娜女士被視作擁有透過Cedarwood Ventures Limited（「Cedarwood」）持有的66,912,266股本公司股份及透過Nichrome Limited（「Nichrome」）持有的55,000,000股本公司股份的權益，兩間公司均由蕭麗娜女士全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二五年七月三十一日，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或相關股份中擁有任何權益或短倉。

購買股份或債券的安排

本公司或其任何附屬公司於年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。

董事於重大合約的權益

除綜合財務報表附註35所載「關連人士的披露」內所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無簽訂於年末或於年內任何時間仍然有效而任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

董事於競爭業務的權益

年內，概無董事於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

主要股東

於二零二五年七月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的主要股東登記冊所示，下列股東已知會本公司所擁有本公司已發行股本的有關權益：

長倉

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)		
Cedarwood	66,912,266	—	—	66,912,266	28.7%
Nichrome	55,000,000	—	—	55,000,000	23.6%
蕭麗娜女士	—	—	121,912,266 (附註1)	121,912,266	52.3%

附註：

- 蕭麗娜女士被視作擁有透過Cedarwood持有的66,912,266股本公司股份及透過Nichrome持有的55,000,000股本公司股份的權益，兩間公司均由蕭麗娜女士全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二五年七月三十一日，本公司並無獲知會本公司已發行股本中有任何其他相關權益或短倉。

董事會報告書

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。

遵守相關法律及法規

於年內，本集團並沒有出現嚴重違反或未有遵守適用法律及法規的情況。相關營運單位將確保遵守對業務產生重大影響的適用法律、規則及法規，而相關僱員會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。

企業管治

根據上市規則附錄C1，企業管治報告詳情載於年報第12至18頁。

酬金政策

本集團的僱員酬金政策由董事會按僱員的表現、資歷及能力而訂立。

本公司的董事酬金乃經薪酬委員會建議後，由董事會參照有關董事所付出的時間及職責、本公司的經營業績、個人表現以及可資比較的市場統計數據釐定。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零二五年七月三十一日止年度全年均維持足夠公眾持股量。

核數師

天職香港會計師事務所有限公司已獲委任為本公司核數師，自二零二四年五月十日起生效，以填補德勤•關黃陳方會計師行辭任後之臨時空缺，任期直至下屆股東週年大會結束為止。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年五月十日之公告。

本集團截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合財務報表已由天職香港會計師事務所有限公司審核。

代表董事會

主席
蕭麗娜

二零二五年十月二十四日



致冠中地產有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

保留意見

本行已審核列載於第49至118頁冠中地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零二五年七月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

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，本行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。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

關鍵審核事項為按本行的專業判斷審核本期間綜合財務報表的最重要事項。該等事項的應對以對綜合財務報表整體進行審核並形成審核意見為背景，本行不對該等事項單獨發表意見。除於保留意見基礎一節所述的事項外，本行認為下述事項為將於本行報告中溝通的關鍵審核事項。

關鍵審核事項	本行的審核如何處理該事項
於一間聯營公司的權益的估值 貴集團於天福集團有限公司（「天福」）及其附屬公司（統稱「天福集團」）的32.5%的權益按權益法於綜合財務報表入賬。截至二零二五年七月三十一日止年度，貴集團應佔天福集團的溢利為4,961,000港元及貴集團於天福集團的權益的賬面值為170,123,000港元。 本行將於一間聯營公司的權益的估值識別為一項關鍵審核事項，原因為其對貴集團綜合財務報表有重大影響且編製天福集團財務資料涉及複雜性及管理層判斷，這提高了出現重大錯誤陳述的風險，特別是就評估向私人公司（為貴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」）640,333,000港元的預期信貸虧損撥備而言。評估預期信貸虧損撥備具有固有主觀性且需要重大判斷及估計，這會增加出錯或潛在管理偏差的風險。 管理層估計預期虧損程度，當中參考多項事宜，包括但不限於實體A的財務狀況及天福的若干股東（「彌償人」）根據彌償人與實體A於二零二四年七月三十一日訂立的彌償契據（「契據」）授出的彌償的公平值。 誠如綜合財務報表附註4(a)及16所披露，於二零二五年七月三十一日，並無就貸款計提預期信貸虧損撥備。	本行有關於一間聯營公司的權益的估值的程序包括： • 了解天福集團於估計貸款預期信貸虧損撥備時的內部控制及評估程序； • 獲得及審查實體A的未經審核管理賬目並自實體A獲得有關尚未償還貸款結餘的直接確認； • 評估貴集團模型的適當性並質疑估計預期信貸虧損撥備所用的假設及數據，包括違約率及違約損失率的合理性以及管理層就調整預期虧損水平應用的前瞻性經濟因素的適當性。於評估違約損失率時，本行已考慮彌償人根據契據所授出彌償的公平值；及 • 通過評估管理層作出的關鍵假設及估計的合理性、所採納的關鍵輸入數據以及管理層就估值模型中應用的關鍵假設進行的敏感性分析，評估彌償人根據契據所授出彌償的公平值。

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。

董事及治理層對綜合財務報表的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例，編製反映真實和公允意見的綜合財務報表，並對董事所釐定就編製並無重大失實陳述（不論因欺詐或錯誤）的綜合財務報表而言屬必要的內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或除此之外別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據香港公司條例第405條僅向 閣下（作為整體）出具包括本行意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述（當存在）。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任（續）

作為根據香港審核準則進行審核其中一環，本行於審核中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。本行亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂本行的意見。本行的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容（包括披露事項）以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 規劃及執行集團審核以就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。本行負責指導、監督和審查為集團審核而執行的審核工作。本行僅為審核意見承擔責任。

本行與治理層溝通審核的計劃範圍及時間以及重大審核發現等，其中包括本行在審核中識別出內部控制的任何重大不足之處。

本行亦向治理層提交聲明，表明本行已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響本行獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下為消除威脅採取措施或採用保障措施。

從與治理層溝通的事項中，本行確定該等對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。本行在核數師報告中說明該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於本行的報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則本行決定不應在報告中註明該事項。

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。

出具獨立核數師報告的審核項目董事為朱俊賢。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二五年十月二十四日

朱俊賢

執業證書編號P08355

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
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		2,571	(3,260)
本年度其他全面收益（開支）		2,571	(3,260)
本年度全面（開支）收益總額		(14,000)	527
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		(2,676)	(1,782)
		(16,571)	3,787
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		(2,033)	(2,558)
		(14,000)	527
每股（虧損）盈利			
基本—港仙	13	(6.6)	2.9

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	14	210,592	211,728
使用權資產	15	28,642	24,238
於一間聯營公司的權益	16	170,123	165,162
人壽保險保單之按金及預付款項	17	11,521	11,539
應收消費金融服務客戶款項	21	12,102	17,059
		432,980	429,726
流動資產			
持有待售物業	18	23,381	29,140
存貨	19	608	274
貿易及其他應收款項	20	10,087	12,923
應收消費金融服務客戶款項	21	46,714	48,013
應收一間聯營公司款項	22(a)	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	23	256,724	99,841
衍生金融工具	24	766	—
抵押銀行存款	25	655	652
銀行結餘及現金	25	47,117	175,038
		399,551	377,423
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	13,281	15,209
合約負債		246	244
衍生金融工具	24	22,021	—
租賃負債	27	2,439	—
應付關連人士款項	22(b)	1,034	2,068
應付稅項		5,846	4,072
銀行透支		2,829	—
		47,696	21,593
流動資產淨值		351,855	355,830
總資產減流動負債		784,835	785,556
非流動負債			
遞延稅項負債	28	17,975	19,119
租賃負債	27	3,430	—
		21,405	19,119
資產淨值		763,430	766,437

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
資本及儲備			
股本	29	1,528,492	1,518,519
儲備		(707,438)	(695,471)
本公司擁有人應佔權益		821,054	823,048
非控股權益		(57,624)	(56,611)
權益總額		763,430	766,437

第49至118頁的綜合財務報表連同綜合財務報表附註40所載的本公司財務狀況表已於二零二五年十月二十四日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
蕭麗娜

董事
朱年耀

綜合權益變動表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							透過其他 全面收益 按公平值 計量之儲備 千港元 (附註(ii))	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	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 (附註40)	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元 (附註(i))						
於二零二三年七月三十一日	1,518,519	157	23,542	170,583	(13,806)	51,510	(73,778)	(856,764)	819,963	(54,053)	765,910	
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	5,569	5,569	(1,782)	3,787	
本年度其他全面開支	-	-	-	-	(2,484)	-	-	-	(2,484)	(776)	(3,260)	
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(2,484)	-	-	5,569	3,085	(2,558)	527	
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	1,518,519	157	23,542	170,583	(16,290)	51,510	(73,778)	(851,195)	823,048	(56,611)	766,437	
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(13,895)	(13,895)	(2,676)	(16,571)	
本年度其他全面收益	-	-	-	-	1,928	-	-	-	1,928	643	2,571	
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	-	1,928	-	-	(13,895)	(11,967)	(2,033)	(14,000)	
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,020	1,020	
根據配售安排發行股份(附註29)	9,973	-	-	-	-	-	-	-	9,973	-	9,973	
於二零二五年七月三十一日	1,528,492	157	23,542	170,583	(14,362)	51,510	(73,778)	(865,090)	821,054	(57,624)	763,430	

附註：

- (i) 重估儲備包括因聯營公司物業、機器及設備轉撥至投資物業而產生的應佔本集團聯營公司物業、機器及設備重估收益。
- (ii) 「透過其他全面收益按公平值計量」指透過其他全面收益按公平值計量。

綜合現金流量表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營業務		
除稅前（虧損）溢利	(16,175)	4,454
就下列項目作出調整：		
銀行及其他利息收入	(1,775)	(6,125)
利息開支	661	49
物業、機器及設備折舊	12,329	9,824
使用權資產折舊	2,551	1,382
人壽保險保單之保費	391	383
應佔一間聯營公司溢利	(4,961)	(20,287)
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	—
經損益按公平值計算的金融資產的公平值（增加）減少	(15,383)	6,596
衍生金融工具的公平值減少	21,255	—
預期信貸虧損模式下的減值虧損淨額	8,460	9,406
營運資金變動前的經營現金流量	7,396	5,909
持有待售物業減少	6,053	9,643
經損益按公平值計算的金融資產增加	(141,500)	(28,070)
存貨（增加）減少	(331)	201
貿易及其他應收款項減少	2,882	780
應收消費金融服務客戶款項（增加）減少	(2,204)	3,352
合約負債減少	—	(1,841)
貿易及其他應付款項減少	(2,315)	(2,441)
經營業務所耗現金	(130,019)	(12,467)
已付所得稅	(1,838)	(2,531)
經營業務所耗現金淨額	(131,857)	(14,998)
投資活動		
已收利息	1,402	5,757
購買物業、機器及設備	(8,857)	(19,753)
存放抵押銀行存款	(3)	—
應收一間聯營公司股息	—	12,621
出售物業、機器及設備的所得款項	—	370
投資活動所耗現金淨額	(7,458)	(1,005)
融資活動		
發行股份的所得款項	10,377	—
償還租賃負債	(841)	—
經紀賬戶透支的已付利息	(486)	(49)
租賃負債的已付利息	(175)	—
發行股份應佔交易成本	(404)	—
融資活動所得（所耗）現金淨額	8,471	(49)

綜合現金流量表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及現金等值項目的減少淨額	(130,844)	(16,052)
承前現金及現金等值項目	175,038	191,297
匯率變動的影響	94	(207)
結轉現金及現金等值項目	44,288	175,038
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	47,117	175,038
銀行透支	(2,829)	—
	44,288	175,038
經營業務所得現金流量包括：		
經損益按公平值計算的金融資產已收利息	7,539	7,219
經損益按公平值計算的金融資產已收股息	3,671	325

綜合財務報表附註

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，其主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於附註39及16。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

(a) 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。

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

(a) 本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

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。

綜合財務報表附註

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

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會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 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 ⁴
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表呈列及披露 ³

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效。

除下述的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可預見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第7號金融工具：披露「金融工具的分類及計量修訂」(修訂本)

該等修訂包括以下方面的規定：

- 具有環境、社會或管治目標和類似特徵的金融資產分類；
- 透過電子支付系統結算金融負債；及
- 關於指定透過其他全面收益按公平值列賬的權益工具和具有或有特徵的金融工具投資的披露。

本公司董事將評估應用該等修訂的影響。基於對本集團金融工具的初步審閱，預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生影響，惟可能影響綜合財務報表中的披露。

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則 (續)

香港財務報告準則第18號：財務報表呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表呈列及披露載有財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該新訂香港財務報告準則會計準則延續香港會計準則第1號中多項規定的同時，引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及定義的小計，在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，以及改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦已作出輕微修訂。

預期應用新訂準則將影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

3.1 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（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。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.1 綜合財務報表編製基準(續)

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有若干類似但並非公平值（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。

3.2 重大會計政策資料

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。擁有控制權指本公司：

- 有權控制被投資方；
- 承擔或享有來自參與被投資方業務的可變回報的風險或權利；及
- 有能力行使其權力影響其回報。

倘事實及情況表明上列三項控制因素中有一項或多項出現變動，則本集團會重估是否依然對被投資方持有控制權。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

綜合基準(續)

附屬公司於本集團獲得對該附屬公司的控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，於年內收購或出售之附屬公司的收入及開支自本集團獲得控制權之日計入綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團不再控制該附屬公司之日為止。

損益及各個其他全面收益項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團所用的會計政策一致。

與本集團成員公司間的交易有關的所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團權益分開列報，指目前擁有權權益之持有人可於相關附屬公司清盤時按比例取得相關附屬公司資產淨值部分。

於一間聯營公司的權益

聯營公司指本集團對其發揮重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方財務及營運決策的權力，而並非對該等政策的控制權或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債以權益會計法計入該等綜合財務報表內。用於權益會計處理的聯營公司財務報表乃按與本集團就於類似情況下的類似交易及事件所採用者相同的會計政策編製。根據權益法，於一間聯營公司的投資初步以成本在綜合財務狀況表內確認，並於其後作出調整以確認本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收益。除損益及其他全面收益外，聯營公司的資產淨值變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權權益發生變動。當本集團應佔聯營公司虧損超出本集團於該聯營公司的權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額的長期權益）時，本集團終止確認其所佔的進一步虧損。額外虧損僅於本集團已產生法律或推定責任或須代表聯營公司支付款項時方會確認。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.2 重大會計政策資料 (續)

於一間聯營公司的權益 (續)

於一間聯營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購於一間聯營公司的投資時，投資成本超過本集團分佔被投資方可識別資產及負債的公平值淨額的部分會確認為商譽，並計入此項投資的賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後的公平值淨值超過投資成本的任何部分，於收購投資期間即時在損益內確認。

本集團評估是否存在於一間聯營公司的權益可能減值的客觀證據。倘存在客觀證據，投資（包括商譽）的全部賬面值根據香港會計準則第36號作為單一資產進行減值測試，方法為將其可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本的較高者）與其賬面值進行比較。任何已確認減值虧損並無分配至任何資產，包括商譽，而構成該項投資賬面值的一部分。該項減值虧損的任何撥回於其後該項投資可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

當集團實體與本集團的聯營公司進行交易，僅在聯營公司的權益與本集團無關的情況下，與聯營公司進行交易所產生的溢利及虧損，方會於本集團的綜合財務報表內確認。

物業、機器及設備

物業、機器及設備為持有以供生產或供應商品或服務，或作行政用途的有形資產。物業、機器及設備乃於綜合財務狀況表內以成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）入賬。

在建工程指建設過程中用於生產、供應或行政用途之物業、機器及設備，按成本減任何已確認減值虧損列賬。根據本集團之會計政策，成本包括將資產轉移至使其能夠以管理層擬定的方式營運所必需的位置及條件而直接產生的任何成本，而就合資格資產而言，則另包括已資本化借款成本。在建工程於竣工及可作擬定用途時分類至合適類別之物業、機器及設備。該等資產按與其他物業資產相同之基準，於資產可作擬定用途起計算折舊。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業、機器及設備(續)

當本集團就物業擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部分)作出付款,則全部代價按於首次確認時之相對公平值比例,於租賃土地及樓宇部分之間分配。倘相關付款能可靠分配時,入賬列為經營租賃的租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部分及未分配權益之間可靠分配時,則整項物業分類為物業、機器及設備。

折舊就撇銷資產成本減估計可使用年期剩餘價值,以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法均在各報告期末檢討,而任何估計變動的影響按預先計提的基準入賬。

物業、機器及設備項目乃於出售或當預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於物業、機器及設備項目出售或報廢時產生的任何收益或虧損按銷售所得款項與該資產賬面值的差額計算,並於損益內確認。

租賃

租賃的定義

本集團於合約開始時根據香港財務報告準則第16號「租賃」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。

本集團作為承租人

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,包括收購物業(包括租賃土地及非租賃樓宇組成部分)擁有權權益之合約,惟有關分配無法可靠作出則除外。

非租賃部分與租賃部分分開,並通過應用其他可適用準則進行會計處理。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.2 重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (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個月或以下且不包含購買選擇權之辦公室及員工宿舍租賃。短期租賃的租賃付款按直線法確認為開支。

使用權資產

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。

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。

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賃資產之擁有權，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。

當本集團於租期結束時獲得相關租賃資產之擁有權，於行使購買選擇權後，相關使用權資產的賬面值將轉撥至物業、機器及設備。

本集團於綜合財務狀況表中將不符合存貨定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合存貨定義的使用權資產列入「持有待售物業」。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.2 重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

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」入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平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並計量租賃負債。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。

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。

本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債呈列為單獨項目。

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折現率折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（減任何應收租賃優惠）。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以將租賃負債重新計量入賬。當經修訂合約包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分時，本集團會根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的獨立價格總額將經修訂合約的代價分配至各租賃部分。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.2 重大會計政策資料 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

租賃分類及計量

本集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

來自經營租賃的租金收入按直線法於相關租賃的租期內於損益確認。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本計入租賃資產賬面值，而有關成本按直線法於租期內確認為開支。

可退還的租賃押金

已收取的可退還租賃押金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為承租人的額外租賃付款。

租賃修改

並非原本條款及條件一部分的租賃合約的代價變動作為租賃修改入賬，包括通過寬免或寬減租金提供的租賃優惠。

本集團自修改生效日期起將經營租賃修改入賬為一項新租賃，當中已考慮與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款（作為新租賃的租賃付款一部分）。

客戶合約收益

本集團於履約責任獲履行時（即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時）確認收益。

履約責任指個別的商品或服務（或一組商品或服務）或一系列大致相同的個別商品或服務。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.2 重大會計政策資料 (續)

客戶合約收益 (續)

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制收取的權利。

否則，收益於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價（或到期收取的代價金額），而須向客戶轉讓商品或服務的責任。本集團於簽訂持有待售物業買賣協議時向客戶收取不少於合約價值的30%作為按金並於該等物業的控制權轉移至客戶前收取剩餘合約價值。有關按金令致流動負債項下的合約負債於該等物業控制權被轉移予客戶後確認。

本集團經參考完全履行相關履約責任的進展隨時間確認自酒店業務客房租金產生的收益。就食品及飲料銷售以及提供酒店業務配套服務而言，收益於商品或服務交付或提供予客戶時在某個時間點確認。銷售持有待售物業的收益於達成買賣協議所載向客戶轉讓物業的標準時在某個時間點進行確認。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

客戶合約收益(續)

隨時間確認收益：完全履行履約責任之進展之衡量

產出方法

完全履行履約責任的進展是基於產出方法來計量的，該方法是根據按合約直接衡量迄今為止轉移予客戶的服務價值相對於承諾的剩餘服務來確認收益，乃最能描述本集團於轉移商品或服務控制權時的表現。

作為可行權宜方法，由於本集團有權收取代價，而代價之金額與迄今為止本集團完成之履約價值直接相關，故本集團按有權為酒店業務客房租金開具發票的金額確認收益。

存在重大融資部分

釐定交易價時，倘協定之付款時間（明示或暗示）為客戶或本集團提供有關向客戶轉移商品或服務之重大融資利益，本集團會就貨幣時間價值之影響調整承諾代價金額。於該等情況下，合約即包含重大融資部分。不論融資承諾是否明確列於合約或隱含在合約訂約方協定之付款條款中，均可能存在重大融資部分。

對於付款與轉移相關商品或服務相隔期間不足一年之合約，本集團應用可行權宜之計，不就任何重大融資部分調整交易價。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

借貸成本

所有借貸成本均於其產生期間內於損益中確認。

現金及現金等值項目

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值項目，其包括可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險並不重大的短期（通常原到期日為三個月或以內）、高流動性投資以及持作滿足短期現金承擔的物業預售所得受限制存款。現金等值項目持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他用途。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括上文界定的現金及現金等值項目，扣除須按要
求償還且構成本集團現金管理不可或缺一部分的未償還銀行透支。

存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨的成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存
貨的估計售價減所有估計完成成本以及銷售所需成本。進行銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售
的增量成本以及本集團進行銷售所必須產生的非增量成本。

持有待售物業

持有待售物業歸類為流動資產。除根據使用權資產之會計政策按成本模型計量之租賃土地元素外，
持有待售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按具體識別基準釐定，包括分配所產生之
相關發展開支及（如適用）已資本化借款成本。可變現淨值指物業之估計售價減去估計完工成本及
銷售所需之成本。進行銷售所需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本以及本集團進行銷售所必
須產生的非增量成本。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

物業、機器及設備以及使用權資產減值

於報告期末，本集團檢討其物業、機器及設備以及使用權資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如有任何該等跡象出現，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。

物業、機器及設備以及使用權資產的可收回金額乃個別估計。倘不可能個別估計可收回金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於對現金產生單位進行減值測試時，倘能建立合理一致的分配基準，企業資產獲分配至相關現金產生單位，否則會按能建立的合理一致分配基準分配至最小的現金產生單位組別。可收回金額由企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別確定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，採用除稅前折現率將估計未來現金流量折現至其現值，該折現率反映目前貨幣時間價值的市場評估及估計未來現金流量未經調整的資產（或現金產生單位）的特定風險。

如資產（或現金產生單位）的可收回金額估計較其賬面值少時，則該資產（或現金產生單位）的賬面值將降低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位的賬面值（包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值）與該組現金產生單位的可收回金額作比較。於分配減值虧損時，減值虧損首先獲分配以減少任何商譽（如適用）的賬面值，然後根據單位或該組現金產生單位中每項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會減少至低於其公平值減出售成本（如可計量）、其使用價值（如可釐定）及零的最高值。否則原應將分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

當減值虧損其後撥回時，有關資產（或現金產生單位或一組現金產生單位）的賬面值將增加至其經修訂的估計可收回金額，惟其增加後的賬面值不能超出假設於過往年度並無就該資產（或現金產生單位或一組現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回將即時於損益確認。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支之和。

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於除稅前(虧損)溢利，原因在於其他年度應課稅或可作扣減的收入或開支，以及毋須課稅或不得扣減的項目。本集團就即期稅項的負債乃按於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃根據綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的有關稅基的暫時差額確認。一般須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。若有可能取得應課稅溢利而可利用可扣減暫時差額抵銷，一般須就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額是在進行對應課稅溢利或會計溢利並無影響的交易當中，由初始確認(業務合併除外)資產及負債所產生，且於交易時不會導致產生等額應課稅及可扣減暫時差額，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

投資附屬公司及一間聯營公司所涉及的應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟倘本集團可控制撥回暫時差額且該暫時差額在可預見未來可能不會撥回則除外。與該等投資及利息相關的可扣減暫時差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利供暫時差額的利益加以抵銷且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行檢討，並會於再不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間的稅率，根據報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式產生的稅務結果。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否源於使用權資產或租賃負債。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

稅項(續)

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團對整體租賃交易應用香港會計準則第12號的規定。與使用權資產及租賃負債相關的暫時差額按淨額基準評估。使用權資產折舊超出租賃負債本金部分的租賃付款的差額可導致可扣減暫時差額淨額。

遞延稅項資產及負債於可依法以即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，及於該等遞延稅項資產及負債乃與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅相關時抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，除非該稅項與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘因業務合併的初始會計方法而產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計計算內。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易乃按交易日期當時的匯率確認。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以該日的現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於其產生期間於損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務的資產及負債均按各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波動，於此情況下，將採用交易日期的匯率。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認，並於權益中在匯兌儲備(歸入非控股權益(如適用))項下累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及失去對一間具有海外業務的附屬公司的控制權，或部分出售一間具有海外業務的聯營公司(其保留權益成為一項金融資產)的權益)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計的所有匯兌差額重新分類至損益。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

僱員福利

退休福利成本

定額供款計劃／國家管理退休福利計劃／強積金計劃供款於僱員就提供服務而使其享有供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按預期當僱員提供有關服務時而支付的未折現福利金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，惟香港財務報告準則另有規定或允許將福利計入資產成本者則除外。

負債乃就僱員的應計福利（如工資及薪金、年假及病假）於扣除任何已付款項後而確認。

就其他長期僱員福利（如長期服務金）確認的負債按本集團預期就僱員直至報告日期所提供的服務而作出的估計未來現金流出的現值計量。因服務成本、利息及重新計量而引致的負債賬面值的任何變動均於損益確認，除非另有香港財務報告準則要求或允許將其計入資產成本，則另作別論。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有金融資產的日常買賣按交易日基準確認及終止確認。一般買賣指須於根據市場規則或慣例訂定的時間內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟因與客戶所訂合約產生的根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」初始計量的貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債（經損益按公平值計算的金融資產或金融負債除外）直接應佔的交易成本於初始確認時計入金融資產或金融負債（如適用）的公平值或自金融資產或金融負債（如適用）的公平值扣除。收購經損益按公平值計算的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配相關期間的利息收入及利息開支的方法。實際利率乃按金融資產或金融負債的預計年期或適用的較短期間內準確折現估計未來現金收款及付款（包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易成本及其他溢價或折價）至初始確認時的賬面淨值的利率。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

由本集團日常業務過程中產生的消費金融服務客戶之應收款項之利息收入乃呈列為收入。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅用作支付本金及未付本金之利息。

符合以下條件之金融資產其後按透過其他全面收益按公平值計量：

- 以銷售及收取合約現金流量為目的之業務模式下持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅用作支付本金及未付本金之利息。

所有其他金融資產其後經損益按公平值計算，但於初始確認金融資產時，倘該股本投資並非持作買賣，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資之其後公平值變動。

倘若出現下列情況，則某項金融資產為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 於初始確認時構成本集團一併管理且具有近期實際短期獲利模式之已識別金融工具組合之一部分；或
- 其為非指定及有效作為對沖工具的衍生工具。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，本集團或會不可撤銷地指定須按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值計量的金融資產改為經損益按公平值計算。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.2 重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入乃使用實際利息法就其後按攤銷成本計量的金融資產予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期間起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期間開始起，利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

(ii) 經損益按公平值計算之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值計量或指定為透過其他全面收益按公平值計量的條件，則經損益按公平值計算。

於各報告期末，經損益按公平值計算之金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括計入「其他收益及虧損」項目內的任何股息或金融資產所賺取之利息。

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務擔保合約

本集團就須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及財務擔保合約根據預期信貸虧損模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

整個週期的預期信貸虧損指相關工具於預計年內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件預計產生的該部分整個週期的預期信貸虧損。評估乃以本集團過往信貸虧損經驗為基礎，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期當前及未來情況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項及應收消費金融服務客戶款項確認整個週期的預期信貸虧損。貿易應收款項的預期信貸虧損使用合適組別的撥備矩陣進行評估，而來自消費金融服務客戶的貿易應收款項的預期信貸虧損則按共同基準進行評估。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.2 重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務擔保合約 (續)

對於所有其他工具 (包括財務擔保合約、其他應收款項、應收一家聯營公司款項、抵押銀行存款及銀行結餘)，本集團按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非當自初始確認以來信貸風險顯著上升，在此情況下，則本集團確認整個週期的預期信貸虧損。評估整個週期的預期信貸虧損是否應確認乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

(i) 信貸風險顯著上升

評估信貸風險自初始確認以來是否顯著上升時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作出評估時，本集團會考慮合理及具理據的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本或努力獲取的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預計將導致債務人償還債項的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期的重大不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估的結果如何，本集團推斷當合約付款逾期超過30日，金融資產的信貸風險已自初始確認起大幅增加，除非本集團另有合理及具理據資料證明相反情況。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料 (續)

3.2 重大會計政策資料 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務擔保合約 (續)

(i) 信貸風險顯著上升 (續)

儘管如此，倘債務工具於報告日期被確定具低信貸風險，則本集團可假設該債務工具之信貸風險自初始確認後未有顯著增加。債務工具於以下情況下被釐定為具有較低之信貸風險，假若(i)其違約風險較低，(ii)借款人在短期內具備強大能力履行其合約現金流量之義務，及(iii)經濟和商業條件長遠之不利變化，不一定會降低借款人履行合約現金流量義務之能力。根據全球理解之定義，本集團認為當債務工具內部或外部之信用評級被評為「投資級別」時，其信貸風險較低。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔一方的日期被視為就減值評估進行初始確認之日期。於估計信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，本集團考慮指定債務人違約風險的變動。

本集團定期監控用於識別信貸風險是否顯著上升的標準是否有效及適時修訂該等標準，以確保有關標準能於款項逾期前識別信貸風險的顯著上升。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，倘內部編製或從外部來源獲取之資料表明債務人難以向包括本集團在內之債權人悉數還款（不計及本集團所持有之任何抵押品），則本集團認為發生違約事件。

無論上述如何，本集團認為，除非本集團有合理及具理據資料證明較滯後的違約標準更適用，否則金融資產逾期超過90日即屬違約。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務擔保合約(續)

(iii) 信貸減值之金融資產

金融資產在一件或多件事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據:

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難;
- (b) 違約,如拖欠或逾期事件;
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人出現財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人在其他情況下不會考慮的優惠;或
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料表明交易對手處於嚴重財務困難時,及並無合理預期收回時(例如交易對手已被清盤或已進入破產程序),本集團將撤銷其金融資產。撤銷的金融資產可能仍需根據本集團的收回程序採取行動,當適當時,應聽取法律建議。撤銷構成取消確認事件。之後收回的任何資產將於損益內確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的預估乃無偏頗概率加權金額,以各自發生違約的風險為權重確定。本集團經考慮過往信貸虧損經驗及毋需花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料後使用撥備矩陣並採用可行權宜方法估計貿易應收款項的預期信貸虧損。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務擔保合約(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量（按初始確認時釐定的實際利率折現）之間的差額。

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預期信貸虧損為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額之現值。

就財務擔保合約之預期信貸虧損而言，由於實際利率無法釐定，本集團將應用可反映貨幣時間價值及現金流量特有風險之目前市場評估之折現率，惟僅在透過調整折現率而非調整折現現金差額之方式計及風險之情況下，方應用有關折現率。

貿易應收款項整個週期的預期信貸虧損乃經考慮逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料後按集體評估考慮。

倘使用集體評估估計預期信貸虧損，則本集團於制定組別時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（倘可獲得）。

管理層定期檢討分組，以確保各組別的組成部分繼續具有類似的信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在該情況下利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

綜合財務報表附註

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務擔保合約(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

除財務擔保合約外，本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益中確認減值收益或虧損，惟貿易應收款項之相應調整確認於虧損撥備賬除外。

終止確認金融資產

本集團僅於收取資產現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及金融資產擁有權絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額於損益中確認。

金融負債及股本

分類為債務或權益

債務及股本工具按合約安排性質以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為可證明於實體資產經扣除其所有負債後之剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具以已收取的所得款項扣除直接發行成本後的金額確認。

按攤銷成本計算的金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項、銀行透支及應付關連人士款項)於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

3.2 重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人作出指定付款以補償持有人因特定債務人未能按照債務工具條款在到期時付款所招致之損失之合約。財務擔保合約負債初步按公平值計量。其後按以下兩者中之較高者計量：

- (i) 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- (ii) 初步確認金額減(如適用)於擔保期內確認之累計攤銷。

終止確認金融負債

本集團只有在其責任獲免除、取消或終止時，方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益中確認。

衍生金融工具

衍生工具初步以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將在損益內確認。

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。

綜合財務報表附註

4 關鍵估計不確定因素來源 (續)

(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16)。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連公司，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)。

4 關鍵估計不確定因素來源 (續)

(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。有關預期信貸虧損及本集團應收消費金融服務客戶款項的資料分別披露於附註37及21。

(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。

綜合財務報表附註

5 收益及分部資料

客戶合約收益分拆：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
商品或服務類型		
酒店業務收益		
— 客房租金	11,211	12,728
— 食品及飲料銷售	1,627	1,026
— 提供輔助服務	71	126
出售持有待售物業所得收益	11,935	15,181
	24,844	29,061
地區市場		
中國內地	24,844	29,061
客戶合約收益		
某個時間點	13,633	16,333
一段時間	11,211	12,728
	24,844	29,061

本集團應用實際權宜法，關於分配至餘下客戶合約履約責任的交易價格的資料，由於就酒店業務及銷售物業與客戶訂立的合約的原定預定期限少於一年，乃不予披露。

截至二零二五年七月三十一日止年度，概無物業銷售收益於年初計入合約負債（二零二四年：1,841,000港元）。於二零二三年八月一日，合約負債為2,110,000港元。

按實際利率法計算之利息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收消費金融服務客戶款項之利息收入	28,551	27,338

5 收益及分部資料 (續)

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	12,909	434,051	11,935	28,551	487,446
分部收益	12,909	—	11,935	28,551	53,395
分部（虧損）溢利	(15,953)	5,216	5,644	(357)	(5,450)
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					(17)
除稅前虧損					(16,175)

綜合財務報表附註

5 收益及分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

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	13,880	66,338	15,181	27,338	122,737
分部收益	13,880	–	15,181	27,338	56,399
分部 (虧損) 溢利	(11,622)	840	5,162	(2,459)	(8,079)
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					20,287
除稅前溢利					4,454

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。

分部資產及負債

下列為本集團按營運及報告分部劃分的資產及負債的分析：

於二零二五年七月三十一日

	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	未分配 千港元	綜合 千港元
資產						
分部資產	248,196	258,253	30,531	102,277	–	639,257
於一間聯營公司的權益					170,123	170,123
未分配資產					23,151	23,151
綜合資產總值						832,531
負債						
分部負債	27,474	24,974	5,846	1,052	–	59,346
未分配負債					9,755	9,755
綜合負債總額						69,101

5 收益及分部資料 (續)

分部資產及負債 (續)

於二零二四年七月三十一日

	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	未分配 千港元	綜合 千港元
資產						
分部資產	253,784	99,841	35,625	101,578	–	490,828
於一間聯營公司的權益					165,162	165,162
未分配資產					151,159	151,159
綜合資產總值						807,149
負債						
分部負債	31,782	124	4,072	211	–	36,189
未分配負債					4,523	4,523
綜合負債總額						40,712

為監控分部表現及分配分部間的資源：

- 除於一間聯營公司的權益、若干物業、機器及設備、若干使用權資產、應收一間聯營公司款項、若干其他應收款項、公司辦事處的按金及預付款項、抵押銀行存款及若干銀行結餘及現金以外，所有資產均分配至營運及報告分部；及
- 除公司辦事處的按金及應計開支、應付關連人士款項及公司辦事處的租賃負債外，所有負債均分配至營運及報告分部。與公平值調整有關的遞延稅項負債分配至酒店業務分部。

綜合財務報表附註

5 收益及分部資料 (續)

其他資料

計量分部業績及分部資產的金額如下：

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	分部總額 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
添置非流動資產 (附註)	8,735	—	—	—	8,735	7,118	15,853
物業、機器及設備折舊	12,196	—	—	57	12,253	76	12,329
使用權資產折舊	1,396	—	—	245	1,641	910	2,551
經損益按公平值計算的金融資產公平值增加	—	(15,383)	—	—	(15,383)	—	(15,383)
衍生金融工具公平值減少	—	21,255	—	—	21,255	—	21,255
出售物業、機器及設備的虧損	26	—	—	—	26	—	26
經損益按公平值計算的金融資產利息收入	—	(7,539)	—	—	(7,539)	—	(7,539)
銀行及其他利息收入	(6)	(149)	—	(450)	(605)	(1,170)	(1,775)

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	分部總額 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
添置非流動資產 (附註)	33,114	—	—	114	33,228	12	33,240
物業、機器及設備折舊	9,687	—	—	38	9,725	99	9,824
使用權資產折舊	1,382	—	—	—	1,382	—	1,382
經損益按公平值計算的金融資產公平值減少	—	6,596	—	—	6,596	—	6,596
出售物業、機器及設備的虧損 (收益)	581	—	—	—	581	(354)	227
經損益按公平值計算的金融資產利息收入	—	(7,219)	—	—	(7,219)	—	(7,219)
銀行及其他利息收入	(16)	(26)	—	(543)	(585)	(5,540)	(6,125)

附註： 添置非流動資產指添置物業、機器及設備以及使用權資產。

5 收益及分部資料 (續)

地區資料

本集團現時經營的業務主要位於中國內地、香港及澳門。本集團物業分部的持有待售物業及酒店業務位於中國內地並於中國內地經營。金融投資及消費金融分部位於香港及於香港經營。

本集團按提供服務／商品銷售的經營地區劃分的外部客戶收益及按資產地區劃分的非流動資產資料詳情如下：

	外部客戶收益		非流動資產	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	28,551	27,338	5,895	9
澳門	—	—	170,123	165,162
中國內地	24,844	29,061	233,339	235,957
	53,395	56,399	409,357	401,128

非流動資產不包括金融工具以及一份人壽保險保單的按金及預付款項，但包括於一間聯營公司的權益。

主要客戶的資料

約9,816,000港元（二零二四年：7,996,000港元）的收益來自一名單一客戶的物業分部，該收益佔本集團總收益10%或以上。

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)	—
	(2,201)	(6,271)

綜合財務報表附註

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
	661	49

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（附註28）	(1,337)	(1,537)
	396	667

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 所得稅開支(續)

本年度的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列除稅前(虧損)溢利的對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(16,175)	4,454
按所適用香港利得稅稅率計算的稅項抵免	(2,669)	734
中國土地增值稅	1,733	2,204
中國土地增值稅的稅務影響	(433)	(551)
應佔一間聯營公司業績的稅務影響	(818)	(3,347)
不可扣稅開支的稅務影響	763	1,863
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	2,714	676
動用先前未曾確認的可扣減暫時差額	(559)	(1,239)
動用先前未曾確認的未動用稅項虧損	—	(60)
毋須課稅收入的稅務影響	(3,422)	(4,817)
未確認稅項虧損的稅務影響	4,094	6,107
在其他司法權區經營的附屬公司不同稅率的影響	(1,007)	(903)
本年度的所得稅開支	396	667

遞延稅項詳情載於附註28。

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(附註10)	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	27,053	23,663
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	(2,484)	(1,869)
	(11,798)	(15,213)

綜合財務報表附註

10 董事及主要行政人員酬金

已付或應付七位（二零二四年：八位）董事（包括本公司主要行政人員）各自的酬金如下：

二零二五年	執行董事		非執行董事		獨立非執行董事				總計 千港元
	蕭麗娜女士 千港元	朱年耀先生 千港元	蕭麗雅女士 千港元	洪嘉禧先生 千港元	楊志偉先生 千港元 (附註i)	黃廣發先生 千港元	陳樹仁先生 千港元 (附註ii)	楊偉雄先生 千港元 (附註iii)	
袍金	240	—	120	300	164	200	180	—	1,204
其他酬金									
—薪金及其他福利	480	2,620	520	—	—	—	—	—	3,620
—退休福利計劃供款	18	—	18	—	—	—	—	—	36
	738	2,620	658	300	164	200	180	—	4,860

二零二四年	執行董事			非執行董事		獨立非執行董事				總計 千港元
	蕭麗娜女士 千港元 (附註iv)	朱年耀先生 千港元	徐穎德先生 千港元 (附註v)	蕭麗雅女士 千港元 (附註vi)	林耀祖先生 千港元 (附註vii)	洪嘉禧先生 千港元 (附註viii)	楊志偉先生 千港元	黃廣發先生 千港元	陳樹仁先生 千港元	
袍金	—	—	199	—	99	—	200	200	200	898
其他酬金										
—薪金及其他福利	304	2,620	—	345	—	—	—	—	—	3,269
—退休福利計劃供款	11	—	—	11	—	—	—	—	—	22
	315	2,620	199	356	99	—	200	200	200	4,189

附註：

- (i) 楊志偉先生於二零二五年一月二十四日辭任本公司獨立非執行董事。
- (ii) 陳樹仁先生於二零二五年五月九日辭任本公司獨立非執行董事。
- (iii) 楊偉雄先生於二零二五年四月十一日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (iv) 蕭麗娜女士於二零二三年十二月十三日獲委任為本公司執行董事兼主席。
- (v) 徐穎德先生於二零二三年十二月十三日辭任本公司執行董事兼主席。
- (vi) 蕭麗雅女士於二零二三年十二月十三日獲委任為本公司非執行董事。
- (vii) 林耀祖先生於二零二三年十二月十三日辭任本公司非執行董事。
- (viii) 洪嘉禧先生於二零二四年四月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事。

10 董事及主要行政人員酬金 (續)

上述執行董事的酬金關於彼等為本公司及本集團的事務提供管理服務。上述非執行董事及獨立非執行董事的酬金關於彼等作為本公司董事提供的服務。朱年耀先生同時為本公司的主要行政人員，上文所披露的酬金已包括其作為主要行政人員所提供的服務的酬金。

截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11 僱員酬金

於本年度，本集團的五位最高薪人士包括一位（二零二四年：一位）董事。其酬金詳情載於上文附註10。其餘四位（二零二四年：四位）僱員於截至二零二五年七月三十一日止年度的酬金如下。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及其他福利	3,306	2,745
表現相關花紅	264	38
退休福利計劃供款	74	60
	3,644	2,843

彼等酬金的範圍如下：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
零至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度內，本集團並無支付酬金予五位最高薪人士（包括董事），作為吸引彼等加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償。

12 股息

於截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度內並無支付或建議支付股息，自報告期末以來亦無建議支付任何股息。

綜合財務報表附註

13 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	(13,895)	5,569
股份數目：	二零二五年	二零二四年
計算每股基本（虧損）盈利的普通股加權平均數	210,735,395	194,357,559

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。

14 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	樓宇 千港元	租約物業 裝修 千港元	傢俬、固定 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本							
於二零二三年八月一日	320,947	2,766	96,862	22,621	2,819	–	446,015
添置	–	–	26	645	–	32,569	33,240
轉撥	22,049	–	2,888	6,355	–	(31,292)	–
出售／撤銷	–	–	(3,469)	(5,139)	(997)	–	(9,605)
貨幣調整	(3,630)	(32)	(1,134)	(263)	(13)	–	(5,072)
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	339,366	2,734	95,173	24,219	1,809	1,277	464,578
添置	–	–	464	384	437	7,858	9,143
轉撥	5,794	–	733	2,620	–	(9,147)	–
出售／撤銷	–	–	(178)	(26)	(907)	–	(1,111)
貨幣調整	3,314	28	960	243	11	12	4,568
於二零二五年七月三十一日	348,474	2,762	97,152	27,440	1,350	–	477,178
折舊							
於二零二三年八月一日	132,252	1,368	96,862	21,755	2,708	–	254,945
本年度撥備	9,471	94	–	162	97	–	9,824
出售時對銷／撤銷	–	–	(3,469)	(4,558)	(981)	–	(9,008)
貨幣調整	(1,493)	(16)	(1,134)	(253)	(15)	–	(2,911)
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	140,230	1,446	92,259	17,106	1,809	–	252,850
本年度撥備	10,208	95	408	1,577	41	–	12,329
出售時對銷／撤銷	–	–	(157)	(21)	(907)	–	(1,085)
貨幣調整	1,363	15	931	172	11	–	2,492
於二零二五年七月三十一日	151,801	1,556	93,441	18,834	954	–	266,586
賬面值							
於二零二五年七月三十一日	196,673	1,206	3,711	8,606	396	–	210,592
於二零二四年七月三十一日	199,136	1,288	2,914	7,113	–	1,277	211,728

上述物業、機器及設備項目的成本以直線法折舊如下：

酒店物業	尚餘20年至33½年，指自收購日期起尚餘租期
樓宇	尚餘9¼年至30年，指自收購日期起尚餘租期
租約物業裝修	相關租賃尚餘租期或10%至33⅓%，以較短者為準
傢俬、固定裝置及設備	20%
汽車	25%-33⅓%

綜合財務報表附註

14 物業、機器及設備 (續)

本集團根據經營租賃出租若干部分酒店物業。租期一般初步為期1至12年(二零二四年: 1至12年)且有固定租賃付款。

15 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 千港元	總計 千港元
賬面值			
於二零二五年七月三十一日	23,087	5,555	28,642
於二零二四年七月三十一日	24,238	–	24,238
折舊費用			
截至二零二五年七月三十一日止年度	1,396	1,155	2,551
截至二零二四年七月三十一日止年度	1,382	–	1,382

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
與短期租賃有關的開支	1,705	1,877
租賃現金流出總額	2,721	1,877

截至二零二五年七月三十一日止年度,本集團租賃兩個用於營運的辦公室(二零二四年:無)。租賃合約按2至3年的固定期限訂立(二零二四年:無)。租賃期按個別基準磋商,並載有不同條款及條件。於釐定租賃期及評估不可撤銷期間的長度時,本集團應用合約的定義,並確定合約可執行的期間。租賃不包括於合約期結束後重續額外期間的任何選擇權。

截至二零二五年七月三十一日止年度,本集團就使用位於香港的辦公室訂立租賃協議(二零二四年:無)。於租賃開始時,已確認使用權資產價值6,710,000港元(二零二四年:零)及租賃負債6,710,000港元(二零二四年:零)。

此外,本集團擁有酒店物業及樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)的登記擁有人。本集團已預付全款以收購該等物業權益。在付款能可靠分配的情況下,該等自有物業的租賃土地部分方可單獨呈列。

於該兩個年度,本集團就辦公室及員工宿舍訂立短期租賃。

本集團定期就辦公室及員工宿舍訂立短期租賃。於二零二五年及二零二四年七月三十一日,短期租賃組合與上文披露的短期租賃開支的短期租賃組合相若。

16 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	(59,332)	(64,293)
	170,123	165,162

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	53,688	48,374
天福擁有人應佔資產淨值	516,186	500,923
收益	187,868	231,213
本年度溢利及全面收益總額	15,263	62,420
本集團應佔一間聯營公司溢利	4,961	20,287

綜合財務報表附註

16 於一間聯營公司的權益 (續)

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綜合財務報表附註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	32.5%	32.5%
商譽	167,761 2,362	162,800 2,362
本集團於天福的權益賬面值	170,123	165,162

17 人壽保險保單之按金及預付款項

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團與一間保險公司訂立一份人壽保險保單(「保單」)，為本公司董事朱年耀先生投保。

根據保單，受益人及投保人為本公司一間全資附屬公司及總受保金額為3,042,000美元(「美元」)(相等於約23,728,000港元)。於保單生效日期，本集團支付保費總額1,500,000美元(相等於約11,700,000港元)。該保險公司將在保單有效期內每年向本集團支付浮動回報，第一至五年的最低保證年利率為3.9%，其後為每年2.25%。本集團可隨時終止保單，並可在終止之日根據保單的賬戶價值(「賬戶價值」)收回現金，該賬戶價值乃按已付保費總額加上所賺取的累計保證利息再減去根據保單之條款及條件所支付的任何費用釐定。如果在第一個保單年度至第十五個保單年度末期間終止保單，則將從賬戶價值中扣除指定金額的退保費用。

本公司董事認為，本集團可能於二零二八年第十個保單年度末終止保單，據此本集團將須根據保單支付估計金額為104,000美元(相當於約811,000港元)的指定退保費用。

17 人壽保險保單之按金及預付款項 (續)

承保人因保單而承受重大保險風險。於保單生效日期支付之保費總額包括存置按金及人壽保險預付款項兩個部分。此兩個部分按已付保費總額加所賺取利息之和，且經扣除保險年度成本、其他適用收費及第十個保單年度末預期退保費用之攤銷後，在綜合財務狀況表內確認。

本公司董事認為，保單預期年限自初始確認日期以來維持不變，而終止保單之選擇權的財務影響並不重大。

人壽保險保單的按金及預付款項乃按美元計值，該貨幣為相關集團實體功能貨幣以外的貨幣。

18 持有待售物業

持有待售物業乃位於中國內地。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
待售物業	23,381	29,140

持有待售物業中所持租賃土地的賬面值為5,475,000港元（二零二四年：6,824,000港元）。

19 存貨

於二零二五年及二零二四年七月三十一日的存貨指酒店業務的食物和飲料。

20 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	390	339
預付款項及按金	644	658
其他應收款項	2,931	3,395
	6,512	8,870
	10,087	12,923

綜合財務報表附註

20 貿易及其他應收款項 (續)

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。

於二零二五年七月三十一日的貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註37。

21 應收消費金融服務客戶款項

應收消費金融服務客戶款項指來自向大量客戶提供消費貸款（個別客戶貸款範圍介乎2,000港元至300,000港元（二零二四年：2,000港元至300,000港元））的應收款項。該等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4%至47%）（二零二四年：4%至45%）計息。該等款項由客戶於貸款期內分期償還。

於二零二五年七月三十一日，已確認預期信貸虧損模式下的減值虧損7,817,000港元（二零二四年：9,532,000港元）。於報告期末，與逾期付款的消費金融服務客戶之淨結餘總值為1,222,000港元（二零二四年：1,044,000港元）。減值評估之詳情載於附註37。

本集團對消費金融服務之應收款項按其各自之合約到期日（扣除撥備）分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一個月內	3,470	3,508
六個月或以下但超過一個月	21,727	21,774
一年或以下但超過六個月	21,517	22,731
超過一年	12,102	17,059
	58,816	65,072
分析為：		
流動部分	46,714	48,013
非流動部分	12,102	17,059
	58,816	65,072

22 應收一間聯營公司款項／應付關連人士款項

(a) 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。

於二零二五年七月三十一日的應收一間聯營公司款項的減值評估詳情載於附註37。

(b) 應付關連人士款項

該款項乃無抵押、不計利息、非貿易性質及須按要求償還，包括應付以下人士的款項：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
高旺投資有限公司（「高旺」）	(i)	—	1,034
金冠投資有限公司（「金冠」）	(ii)	1,034	1,034
		1,034	2,068

附註：

- (i) 黎堅克先生為高旺唯一股東，高旺持有財神酒店（香港）（定義見附註39）12.5%股本權益。黎堅克先生為佛山財神酒店（定義見附註39）董事。
- (ii) 鄧楓先生為金冠的唯一股東，金冠持有財神酒店（香港）12.5%股本權益。鄧楓先生為本公司若干附屬公司（包括財神酒店（香港））的董事。

23 經損益按公平值計算的金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
海外上市債務證券	107,256	67,171
香港貨幣市場基金	15,032	—
香港上市股本證券	108,243	32,670
海外上市股本證券	26,193	—
	256,724	99,841

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。

綜合財務報表附註

24 衍生金融工具

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
強制按公平值計量：		
衍生金融資產	766	—
衍生金融負債	(22,021)	—
	(21,255)	—

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
累計期權合約	(i)	(2,329)	—
累沽期權合約	(ii)	(18,926)	—
		(21,255)	—

附註：

(i) 累計期權合約

於二零二五年七月三十一日的未付累計期權合約一般條款載列如下：

	到期日	行使價
購買比亞迪電子（國際）有限公司的137,000股股份	二零二六年二月二十日	41.6959港元
購買中國電信股份有限公司的685,000股股份	二零二六年二月二十日	5.3058港元
購買中國電信股份有限公司的685,000股股份	二零二六年二月二十日	5.3534港元
購買QUALCOMM Inc. 的3,405股股份	二零二六年六月二十六日	138.9774美元
購買Advanced Micro Devices, Inc. 的24,000股股份	二零二六年七月十六日	125.1951美元

(ii) 累沽期權合約

於二零二五年七月三十一日的未付累沽期權合約一般條款載列如下：

	到期日	行使價
出售中國移動有限公司的57,000股股份	二零二五年十月二十二日	79.0927港元
出售中國移動有限公司的69,000股股份	二零二五年十一月十日	74.9840港元
出售比亞迪電子（國際）有限公司的334,000股股份	二零二六年四月八日	40.0568港元
出售Advanced Micro Devices, Inc. 的8,700股股份	二零二六年四月十日	123.8504美元
出售Qualcomm Inc. 的5,220股股份	二零二六年四月十日	169.6410美元
出售比亞迪電子（國際）有限公司的172,000股股份	二零二六年四月十五日	42.1268港元
出售中國人壽保險股份有限公司的186,000股股份	二零二六年五月六日	17.8290港元
出售中國國際金融股份有限公司的197,000股股份	二零二六年五月二十日	17.1680港元
出售新華人壽保險股份有限公司的49,000股股份	二零二五年十二月十九日	43.5172港元
出售中國國際金融股份有限公司的101,000股股份	二零二五年十二月二十四日	21.6799港元
出售新華人壽保險股份有限公司的56,500股股份	二零二六年一月十四日	49.5677港元
出售中國人壽保險股份有限公司的276,000股股份	二零二六年五月六日	17.0216港元

25 抵押銀行存款／銀行結餘及現金

抵押銀行存款指已抵押予某銀行為本集團獲授的短期銀行融資作擔保的存款。存款按固定年利率0.25%（二零二四年：0.88%）計息。抵押銀行存款將於相關銀行融資解除後解除。

銀行結餘及現金由銀行結餘及手頭現金以及按市場利率計息且原到期日為三個月或以內的短期銀行存款組成。

本集團銀行存款按介於0.001%至3.05%（二零二四年：0.01%至4.3%）的年利率計息。

26 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
	128	300
應計費用	3,339	2,057
其他應付款項	9,814	12,852
	13,281	15,209

27 租賃負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	2,439	—
一年以上但不超過兩年	2,244	—
兩年以上但不超過五年	1,186	—
	5,869	—
減：列作流動負債的須於12個月內償還金額	(2,439)	—
列作非流動負債的須於12個月以上償還金額	3,430	—

於二零二五年七月三十一日，適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為5.33%（二零二四年：零）。

綜合財務報表附註

28 遞延稅項負債

以下為本年度及以往年度已確認的主要遞延稅項負債及有關變動。

	公平值調整 千港元 (附註)
於二零二三年七月三十一日	20,901
貨幣調整	(245)
在損益中入賬	(1,537)
於二零二四年七月三十一日及二零二四年八月一日	19,119
貨幣調整	193
在損益中入賬	(1,337)
於二零二五年七月三十一日	17,975

附註： 公平值調整指因過往年度收購附屬公司導致物業、機器及設備以及租賃土地款項的公平值變動。

於二零二五年七月三十一日，本集團於香港產生的未動用稅項虧損466,968,000港元（二零二四年：456,554,000港元）可用作抵銷未來溢利，其可無限期結轉。本集團於中國產生的未動用稅項虧損112,554,000港元（二零二四年：102,020,000港元）將在一至五年內屆滿，可用作抵銷未來應課稅溢利。本集團亦有可扣減暫時差額26,029,000港元（二零二四年：12,968,000港元）。由於未來溢利來源的不確定性，並無就該等稅項虧損及可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

29 股本

	普通股數目	金額 千港元
已發行及繳足：		
無面值普通股		
於二零二三年八月一日、二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	194,337,559	1,518,519
發行股份（附註(a)）	38,865,000	9,973
於二零二五年七月三十一日	233,202,559	1,528,492

附註：

- (a) 於二零二五年二月二十八日，本公司按配售價每股配售股份0.267港元向獨立第三方配售合共38,865,000股新股份。配售所得款項總額約為10,377,000港元。扣除配售的相關費用後，配售所得款項淨額約為9,973,000港元。本次股份配售詳情載於本公司日期為二零二五年二月六日及二零二五年二月二十八日的公告。

30 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)。

31 退休福利計劃

本集團已為其所有於香港的僱員參加強積金計劃。強積金計劃已根據香港強制性公積金計劃條例於強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃的資產在獨立信託人控制下的基金中與本集團的資產分開持有。根據強積金計劃的規則,僱主及其僱員各自須按規則以指定比率向計劃作出供款。本集團就強積金計劃的唯一責任為根據該計劃作出規定的供款。

中國附屬公司僱用的僱員均參加由中國政府營辦的國家管理退休福利計劃。中國附屬公司須按僱員薪酬若干百分比對退休福利計劃作出供款,以支付該等福利費用。本集團就該等退休福利計劃的唯一責任為根據該計劃作出規定的供款。

因強積金計劃及中國國家管理退休福利計劃產生的退休福利計劃供款於損益中確認,代表本集團按該等計劃之規則指定的比率應付予該等計劃的供款。截至二零二五年七月三十一日止年度,本集團根據強積金計劃及中國國家管理退休福利計劃的供款為1,753,000港元(二零二四年: 1,435,000港元)。

32 經營租賃

本集團為出租人

本集團的若干物業以預先釐定的固定金額租賃予第三方,租期最長為12年(二零二四年: 12年)。

租賃的應收租賃付款如下:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	2,756	2,863
一至兩年	2,799	2,779
三至五年	8,909	8,584
超過五年	8,692	11,197
	23,156	25,423

綜合財務報表附註

33 財務擔保

於二零二五年七月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，為該等客戶向銀行提供3,060,000港元（二零二四年：9,764,000港元）的擔保。此等由本集團向銀行提供的擔保，於銀行收到客戶相關物業的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。本公司董事認為於初始確認時的公平值及於報告期末的預期信貸虧損並不重大。

34 融資活動所產生的負債之對賬

下表載列本集團融資活動所產生的負債變動（包括現金及非現金變動）詳情。融資活動產生的負債為現金流量曾就此或日後現金流量將就此於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的負債。

	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日結餘	—	—	—
利息開支	49	—	49
融資現金流量	(49)	—	(49)
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日結餘	—	—	—
利息開支	486	175	661
融資現金流量	(486)	(1,016)	(1,502)
融資現金流量變動總額	—	(841)	(841)
其他變動：			
租賃添置	—	6,710	6,710
於二零二五年七月三十一日結餘	—	5,869	5,869

35 關連人士的披露

(a) 關連人士交易

年內，本集團已與關連人士訂立以下交易：

關連人士	交易性質	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
關連公司（附註）	與短期租賃有關的開支	—	541

附註：該關連公司由本公司一名前董事（亦為本公司前股東）控制。

(b) 關連人士結餘

本集團尚未清償關連人士結餘的詳情載於綜合財務狀況表及附註22。

(c) 主要管理人員的補償

年內，董事（為本集團主要管理人員）的薪酬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期福利	4,860	4,189

主要管理人員的薪酬乃由董事會經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。

36 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團的實體將可繼續持續經營，同時亦透過優化債務與權益的平衡而為股東爭取最高回報。本集團的整體策略與去年相比並無改變。

本集團的資本架構包括淨債務，當中包括於附註22披露的應付關連人士款項，減去現金及現金等值項目以及本公司擁有人應佔權益（由已發行股本及多個儲備組成）。

本公司董事每半年檢討資本架構。作為是項檢討的一部分，董事考慮各類資本的資金成本及相關風險。根據董事的建議，本集團將通過支付股息、發行新股份及進行新舉債，平衡整體資本架構。

綜合財務報表附註

37 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產		
經損益按公平值計算	256,724	99,841
衍生金融工具	766	–
攤銷成本	122,082	258,170
金融負債		
衍生金融工具	22,021	–
攤銷成本	13,805	15,220

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具已載列於上文(a)，該等金融工具詳情於相應附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。下文載列如何降低該等風險的政策。本集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團擁有外幣資產及負債（包括經損益按公平值計算的金融資產、衍生金融工具、銀行結餘及銀行透支），使本集團面臨外匯風險。

於報告日期，以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
美元	142,810	97,008	11,073	–

敏感度分析

本集團主要面對美元波動風險。由於港元與美元掛鈎，故外匯風險並不重大。

37 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團面臨有關定息上市債務證券之公平值利率風險。本集團通過根據利率水平及前景評估任何利率變動所產生的潛在影響管理其公平值利率風險。本集團的銀行結餘、抵押銀行存款及銀行透支因現行市場利率的波動而面對現金流量利率風險。本公司董事認為，由於該等附有利息的銀行結餘及銀行透支將於短期內到期，故本集團承受的風險不大。

本集團計息金融工具的詳情，已於相關附註內披露。

(iii) 其他價格風險

本集團因經損益按公平值計算的金融資產及衍生金融工具而須面對價格風險。管理層藉設立不同風險水平的投資組合管理有關風險。

本集團的股權價格風險主要集中於在聯交所、新加坡證券交易所及紐約證券交易所報價的上市債務及股本證券。

敏感度分析

下文的敏感度分析已根據於報告日期本集團須面對的價格風險而釐定，假設所有其他參數維持不變。

倘總賬面值為256,724,000港元(二零二四年：99,841,000港元)的經損益按公平值計算的各金融資產的價格上升／下降10%，則本集團的除稅後虧損將因經損益按公平值計算的上市債務及股本證券以及貨幣市場基金(二零二四年：上市債務及股本證券)公平值出現變動而減少／增加25,672,000港元(二零二四年：除稅後溢利將增加／減少9,984,000港元)。

倘總賬面值為21,255,000港元(二零二四年：零)的相關衍生金融工具的價格上升／下降10%，則本集團的除稅後虧損將因相關股票公平值變動而分別增加／減少8,744,000港元及5,703,000港元(二零二四年：零及零)。

綜合財務報表附註

37 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估

因交易對手未能履行責任而令本集團蒙受財務損失的最高信貸風險，乃因

- 綜合財務狀況表所載列相關已確認金融資產的賬面值；及
- 附註33所披露本集團發出的財務擔保而產生。

與客戶所訂合約產生的貿易應收款項

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一支隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期未收的債項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

就總賬面值為644,000港元（二零二四年：658,000港元）的貿易應收款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法，按整個週期的預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團採用根據參照過往違約情況及應收賬款當前逾期狀況而得出的共同信貸風險特徵分組的撥備矩陣，釐定該等項目的預期信貸虧損。

作為本集團信貸風險管理的一環，本集團利用應收賬款之逾期狀況為客戶進行減值評估，原因為該等客戶乃由客戶所組成，而彼等具有可代表彼等根據合約條款支付所有到期款項之能力的共同風險特徵。

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。

截至二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日止年度，概無根據撥備矩陣確認貿易應收款項減值撥備。

應收一間聯營公司款項

本集團定期監察天福的業務表現。本集團於該等結餘的信貸風險通過參與該聯營公司相關活動的權力降低。本公司董事認為，自初步確認以來該等金額的信貸風險並無顯著增加，且本集團根據12個月預期信貸虧損評估減值。截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度，本集團評估應收一間聯營公司款項的預期信貸虧損，並認為預期信貸虧損撥備不重大，因此並無確認虧損撥備。

37 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

其他應收款項及按金

就總賬面值為7,339,000港元(二零二四年:9,317,000港元)的其他應收款項及按金而言,本公司董事根據歷史償付記錄、過往經驗以及合理及支持性的前瞻性定量及定性資料對其他應收款項及按金的可收回程度作出定期個別評估。本公司董事認為,自初步確認以來該等款項的信貸風險並無顯著增加,而截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度,本集團根據12個月預期信貸虧損計提減值撥備。

應收消費金融服務客戶款項

作為本集團有關應收消費金融服務客戶的款項的信貸風險管理的一環,本集團利用應收賬款之逾期狀況為未發生信貸減值的客戶進行減值評估,原因為該等客戶乃由數量眾多的客戶所組成,而彼等具有可代表彼等根據合約條款支付所有到期款項之能力的共同風險特徵。

賬面總值為64,539,000港元(二零二四年:72,586,000港元)且無信貸減值的應收消費金融服務客戶的款項按統一基準評估。估計虧損率乃基於應收賬款預期年期內的歷史可觀察違約率估計並就毋須付出過多成本或努力可獲得的前瞻性資料而作出調整。

賬面總值為2,094,000港元(二零二四年:2,018,000港元)的發生信貸減值的應收消費金融服務客戶的款項(管理層斷定其債務人拖欠償還利息逾21天)已單獨評估。就該出現信貸減值的應收賬款計提減值撥備2,094,000港元(二零二四年:2,018,000港元),即賬面總值與本集團預期收取的現金流量之間的差額。

下表列示應收消費金融服務客戶的款項確認的虧損撥備的對賬:

	整個週期的 預期信貸虧損 (並無信貸 減值) 千港元	整個週期的 預期信貸 虧損(有信 貸減值) 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日	9,572	4,211	13,783
已確認的減值虧損淨額	9,406	—	9,406
轉撥至信貸減值	(11,464)	11,464	—
撤銷	—	(13,657)	(13,657)
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	7,514	2,018	9,532
已確認的減值虧損淨額	8,460	—	8,460
轉撥至信貸減值	(10,251)	10,251	—
撤銷	—	(10,175)	(10,175)
於二零二五年七月三十一日	5,723	2,094	7,817

綜合財務報表附註

37 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險及減值評估 (續)

應收消費金融服務客戶款項 (續)

應收消費金融服務客戶款項的虧損撥備變動乃主要由於本年度總賬面值減少。

抵押銀行存款及銀行結餘

由於交易對手乃獲國際信貸評級機構給予優良信貸評級的信譽良好銀行，故總賬面值為655,000港元（二零二四年：652,000港元）的抵押銀行存款及總賬面值為47,117,000港元（二零二四年：175,038,000港元）的銀行結餘的信貸風險有限。本集團參考外部信貸評級機構所發佈有關信貸評級等級的違約概率及虧損之資料評估抵押銀行存款及銀行結餘的12個月預期信貸虧損。基於平均虧損率，抵押銀行存款及銀行結餘的12個月預期信貸虧損被視為不重大。

財務擔保合約

於二零二五年七月三十一日，本集團根據相關財務擔保合約已擔保之最高金額為3,060,000港元（二零二四年：9,764,000港元）。於報告期末，本公司董事已進行減值評估，認為自財務擔保合約初始確認以來信貸風險概無大幅增加。因此，本集團發行之財務擔保合約之虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量。財務擔保合約之詳情載於附註33。

就已售物業而言，客戶尚未收到相關物業的所有權證時，本集團通常會就客戶借入按揭貸款，以獲得物業總購買價最多70%之資金向銀行提供擔保。倘客戶於擔保期間發生按揭貸款違約，持有按揭的銀行或會要求本集團償還貸款所涉未償還金額及其任何應計利息。按揭融資會以市價一般高於所擔保金額之物業作抵押。就此而言，本集團管理層認為本集團的信貸風險已大幅降低。

流動資金風險

於管理流動資金風險的過程中，本集團監控並維持管理層視為足夠為其營運提供資金的一定水平的現金及現金等值項目，並減輕因現金流量波動帶來的影響。

下表詳列本集團的金融負債、租賃負債及衍生金融工具的剩餘合約期限。就非衍生金融負債而言，該等表格乃根據金融負債的未折現現金流量，按照本集團須支付的最早日期編製。

37 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

此外，下表詳述本集團對其衍生金融工具的流動資金分析。該等表格乃根據要求總額結算的該等衍生工具的未貼現總額（流入）及流出而編製。本集團衍生金融工具的流動資金分析乃根據合約結算日期編製，因本集團管理層認為結算日期就了解衍生工具的現金流量時間至關重要。

	實際利率	按要求償還／ 少於1個月 千港元	1個月至1年 千港元	1年以上 但2年以下 千港元	2年以上 但5年以下 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於二零二五年 七月三十一日 的賬面值 千港元
二零二五年							
貿易及其他應付款項		9,942	—	—	—	9,942	9,942
應付關連人士款項		1,034	—	—	—	1,034	1,034
銀行透支	6.192%	2,829	—	—	—	2,829	2,829
租賃負債	5.33%	222	2,444	2,370	1,206	6,242	5,869
		14,027	2,444	2,370	1,206	20,047	19,674
融資擔保		3,060	—	—	—	3,060	—
衍生工具－總額結算							
累計期權合約－流出		(5,988)	(41,864)	—	—	(47,852)	(2,329)
累計期權合約－流入		18,313	83,290	—	—	101,603	(18,926)
		12,325	41,426	—	—	53,751	(21,255)

	按要求償還／ 少於1個月 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	於二零二四年 七月三十一日 的賬面值 千港元
二零二四年			
貿易及其他應付款項	13,152	13,152	13,152
應付關連人士款項	2,068	2,068	2,068
	15,220	15,220	15,220
融資擔保	9,764	9,764	—

綜合財務報表附註

37 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

財務擔保合約計入上文的金額為本集團根據安排就全數擔保金額 (倘對手根據擔保申索該金額) 可被要求償還的最高金額。根據於報告期末的預期, 本集團認為應該不會有任何款項將須根據安排支付。然而, 此項估計可能有所改變, 取決於持有已擔保應收財務款項之對手可能遭受信貸損失而根據擔保申索之可能性。

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, 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) 的有關資料。

金融資產	於七月三十一日的 公平值		公平值層級	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀測輸入 數據及敏感度分析
	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之上市 債務證券	107,256	67,171	第一級	活躍市場之買入報價	不適用
經損益按公平值計算之上市 股本證券	134,436	32,670	第一級	活躍市場之買入報價	不適用
貨幣市場基金	15,032	-	第一級	活躍市場之買入報價	不適用
累計期權合約	(2,329)	-	第二級	布萊克-舒爾斯模型及 蒙特卡羅模擬方法	不適用
累沽期權合約	(18,926)	-	第二級	布萊克-舒爾斯模型及 蒙特卡羅模擬方法	不適用

於本年度及過往年度, 第一、第二及第三級之間並無其他轉撥。

本公司董事認為, 在綜合財務報表內按攤銷成本記錄的金融資產的賬面值與其各自的公平值相若。

38 資本承擔

於二零二五年七月三十一日，財務報表內並無計提撥備的資本承擔如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就以下各項已訂約但並無計提撥備		
— 物業、機器及設備	—	4,954

39 主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零二五年及二零二四年七月三十一日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立／營運地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司持有已發行股本面值／註冊資本比例				主要業務
			直接		間接		
			二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %	
雅恆國際有限公司	香港	2港元	100	100	—	—	買賣證券
永駿管理有限公司	香港	2港元	100	100	—	—	投資控股
榮置有限公司	香港	1港元	100	100	—	—	提供企業管理服務
財神酒店（香港）有限公司 （「財神酒店（香港）」）	香港	10,000港元	75	75	—	—	投資控股
陞揚有限公司	香港	1港元	100	100	—	—	提供消費金融服務
環宇管理有限公司	香港	2港元	100	100	—	—	投資控股
佛山市財神酒店有限公司 （「佛山財神酒店」） （附註）	中國	63,920,000美元	—	—	75	75	酒店業務及物業發展
融易香港有限公司	香港	10,000港元	—	—	100	100	投資控股及提供 企業管理服務
深圳十分融易科技有限公司 （附註）	中國	人民幣 10,000,000元	—	—	100	100	提供信息技術服務

附註：該等附屬公司均為於中國成立的外商獨資有限責任企業。

於報告期末或兩個年度任何時間內，各附屬公司概無發行任何債務證券。

綜合財務報表附註

39 主要附屬公司詳情 (續)

上表列出本公司董事認為主要影響本集團業績或資產的本公司附屬公司。本公司董事認為提供其他附屬公司詳情將導致篇幅過於冗長。

於報告期末，本公司有其他對本集團屬並不重要的附屬公司。該等附屬公司大部分於英屬處女群島（「英屬處女群島」）及香港註冊成立。該等附屬公司的主要業務概述如下：

主要業務	註冊成立地點	附屬公司數目	
		二零二五年	二零二四年
投資控股	英屬處女群島	3	5
	香港	—	1
暫無業務	英屬處女群島	3	2
	香港	4	5
	中國內地	—	1
		10	14

下表列示本公司擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點	非控股權益持有的擁有權		劃撥予非控股權益的虧損		累計非控股權益	
		權益及投票權比例					
		二零二五年	二零二四年	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
財神酒店集團（附註）	香港	25%	25%	(2,676)	(1,782)	(57,624)	(55,591)
擁有非控股權益， 但個別而言不重大的附屬公司						—	(1,020)
						(57,624)	(56,611)

附註：財神酒店（香港）為一間投資控股公司，而其全資附屬公司佛山財神酒店在中國佛山從事酒店業務及物業發展。財神酒店（香港）及佛山財神酒店統稱為「財神酒店集團」。

下文載列本集團擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料摘要。以下財務資料摘要呈列集團內部對銷前的金額。

39 主要附屬公司詳情 (續)

財神酒店集團

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	52,981	61,023
非流動資產	233,257	235,820
流動負債	(498,759)	(500,089)
非流動負債	(17,975)	(19,119)
本公司擁有人應佔權益	(172,872)	(166,774)
非控股權益	(57,624)	(55,591)

綜合財務報表附註

39 主要附屬公司詳情 (續)

財神酒店集團

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	24,844	29,061
本公司擁有人應佔虧損	(8,030)	(5,344)
非控股權益應佔虧損	(2,676)	(1,782)
本年度虧損	(10,706)	(7,126)
本公司擁有人應佔其他全面收益 (開支)	1,932	(2,328)
非控股權益應佔其他全面收益 (開支)	643	(776)
本年度其他全面收益 (開支)	2,575	(3,104)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(6,098)	(7,672)
非控股權益應佔全面開支總額	(2,033)	(2,558)
本年度全面開支總額	(8,131)	(10,230)
經營業務所得現金淨額	7,118	11,824
投資活動所耗現金淨額	(8,443)	(19,610)
融資活動所得現金淨額	60	6
現金流出淨額	(1,265)	(7,780)

40 本公司財務狀況表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	10	10
應收附屬公司款項	771,847	642,079
	771,857	642,089
流動資產		
存款	7	405
銀行結餘	1,121	132,040
	1,128	132,445
流動負債		
其他應付款項	2,163	1,265
應付附屬公司款項	15,222	15,310
	17,385	16,575
流動（負債）資產淨額	(16,257)	115,870
資產淨值	755,600	757,959
股本及儲備		
股本	1,528,492	1,518,519
儲備（附註）	(772,892)	(760,560)
權益總額	755,600	757,959

附註：本年度及過往年度本公司儲備的變動如下：

	股本儲備 千港元	購股權儲備 千港元	股本削減儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日	2,127	23,542	170,583	(961,803)	(765,551)
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	4,991	4,991
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	2,127	23,542	170,583	(956,812)	(760,560)
本年度虧損及全面開支總額	—	—	—	(12,332)	(12,332)
於二零二五年七月三十一日	2,127	23,542	170,583	(969,144)	(772,892)

根據二零零二年十月進行的股本削減，本公司承諾設立股本削減儲備賬。該賬戶將不會視作已變現的溢利而應視為本公司的儲備，並須待本公司於批准註銷削減股本儲備賬前已全數償還批准削減股本當日的債務予本公司債權人（「債權人」）、本公司作出撥備或餘下債權人同意的情況下方可分派，惟於註銷該賬戶前，本公司可動用該賬戶的股本繳付本公司將發行予股東作為繳足紅股的未發行股份。

財務概要

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二一年 千港元 (經重列)
收益	53,395	56,399	36,876	87,273	132,063
金融投資的虧損	(2,201)	(6,271)	(5,242)	(38,436)	(26,384)
	51,194	50,128	31,634	48,837	105,679
除稅前(虧損)溢利	(16,175)	4,454	(34,559)	(76,699)	(17,126)
所得稅(開支)抵免	(396)	(667)	862	(27,617)	(12,328)
本年度(虧損)溢利	(16,571)	3,787	(33,697)	(104,316)	(29,454)
應佔：					
本公司擁有人	(13,895)	5,569	(29,967)	(98,255)	(34,068)
非控股權益	(2,676)	(1,782)	(3,730)	(6,061)	4,614
	(16,571)	3,787	(33,697)	(104,316)	(29,454)

資產與負債

	於七月三十一日				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產總值	832,531	807,149	803,942	980,884	1,127,492
負債總額	(69,101)	(40,712)	(38,032)	(162,812)	(193,844)
	763,430	766,437	765,910	818,072	933,648
本公司擁有人應佔權益	821,054	823,048	819,963	863,798	970,498
非控股權益	(57,624)	(56,611)	(54,053)	(45,726)	(36,850)
	763,430	766,437	765,910	818,072	933,648

於二零二五年七月三十一日，本集團所持的主要物業詳情如下：

(a) 酒店物業：

地點	用途	租賃期
中華人民共和國 廣東省 佛山市 順德區樂從鎮 樂從居委會 樂從大道東B82號 佛山財神酒店	酒店經營	中期租約

(b) 持有待售物業：

地點	用途	完成階段	落成日期	地盤面積 (概約數) 平方呎	本集團 所佔權益
中華人民共和國 廣東省 佛山市 順德區樂從鎮 樂從居委會 鎮安路A173號	待銷售住宅物業	已竣工	二零一八年二月	132,914	75%