

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分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)

**有關本公司消費金融業務
相關資料的補充公告**

茲提述本公司截至二零二二年七月三十一日止年度之年報（「二零二二年年報」）。除本公告內另有界定外，本公告所用詞彙與二零二二年年報所界定者具有相同涵義。董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供補充資料，內容有關二零二二年年報所披露的本集團根據放債人條例（香港法例第163章）進行的消費金融業務（「消費金融業務」），詳情如下：

(I) 業務模式、信貸審批及風險評估政策

本集團根據放債人條例（香港法例第163章）持有放債人牌照，利用其內部資源為其消費金融業務提供資金。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应用程序申請該服務。審批狀態、到期日提醒及其他通知將通過移動应用程序發送予用戶，同時用戶亦可通過該应用程序遞交還款及檢閱其貸款狀態。由於放債服務目標人群眾多且貸款為無擔保，因此，預期違約風險將會造成一定程度的虧損。該等違約風險反映於所收取的利率，以彌補違約產生的潛在虧損。

本集團政策為於批准及授予貸款前須對潛在借款人進行背景調查及信貸評級程序。背景調查包括根據提供的文件及資料核實潛在借款人的身份、家庭及辦公地址以及收入證明。本集團設有一支專門團隊檢查並核實潛在借款人所提供的資料。經核實後，該等資料將由本集團自主研發的信貸風險模型進行處理，以釐定是否授予貸款。自主研發的信貸風險模型將根據借款人提供的資料（包括收入、就業狀況及住宿類型）為各潛在借款人評分。就經常性借款人而言，亦會考慮其歷史還款記錄。我們將釐定整體信貸評分，而對於符合條件的申請人，我們將根據信貸評分生成適用的貸款金額、賒賬期及利率。倘可接受的貸款及賒賬期與申請相匹配，我們的高級貸款運營官將審查該等結果，並聯繫潛在借款人以進行進一步程序。

借款人如未償還任何款項或有任何逾期分期付款記錄，則無資格申請再貸款。對於已償還一定比例的本金且有及時還款良好記錄的借款人，應用程序中將提供再貸款選項。該等用戶可申請再貸款以結清原貸款的未償還本金，且再貸款的剩餘結餘將轉入借款人的銀行賬戶。所有再貸款申請均須經過獨立於原貸款的審批程序。

我們的高級貸款運營官將通過自主研發的線上消費者貸款軟件每日持續監控借款人的還款情況。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次日通過應用程序及短信向其自動發送通知。我們的高級貸款運營官亦將於同日向該等客戶發送電子郵件通知及撥打後續電話。倘客戶對上述行動仍未作出回應，則我們將於到期日後的第二日以郵寄方式向客戶的註冊郵政地址發送正式書面還款通知。於到期日後的第六日，將向客戶的註冊電子郵箱發送最後提醒。倘客戶仍未還款或作出任何反饋，則我們將於到期日後的第七日以郵寄方式再次發送書面通知，未償還金額將轉交外部催收代理。

(II) 貸款規模及組合

於二零二二年七月三十一日，消費金融業務有約3,400名用戶（二零二一年：約3,500名用戶），於二零二二年七月三十一日，該業務貸款組合淨額為67,200,000港元（二零二一年：54,900,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至120,000港元（二零二一年：2,000港元至100,000港元），賒賬期最多為36個月（二零二一年：12個月）。應收款項為無抵押且按根據個別客戶的貸款期限、本金額及信貸記錄等因素釐定的固定利率介乎26%至48%（二零二一年：15%至50%）計息。向約83%（二零二一年：87%）客戶授予的貸款為本金40,000港元或以下的貸款，及向約86%（二零二一年：100%）客戶授予的貸款賒賬期為18個月或以下。

下表顯示為按本金額、賒賬期及利率劃分的客戶百分比：

	用戶百分比	
	二零二二年	二零二一年
本金額：		
低於20,000港元	44.4%	65.5%
低於40,000港元但超過20,000港元	38.3%	21.8%
低於80,000港元但超過40,000港元	16.9%	12.6%
低於120,000港元但超過80,000港元	0.4%	0.1%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>
賒賬期：		
6個月或以下	4.5%	8.2%
12個月或以下但超過6個月	46.4%	91.4%
18個月或以下但超過12個月	34.7%	0.4%
24個月或以下但超過18個月	10.7%	0.0%
36個月或以下但超過24個月	3.7%	0.0%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>
利率：		
低於35%	10.0%	0.1%
低於40%但超過35%	58.3%	0.4%
低於45%但超過40%	20.8%	99.4%
低於50%但超過45%	10.9%	0.1%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

本集團的消費金融客戶應收款項並無集中風險。於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日，最大借款人及五大借款人的應收款項總額合共低於貸款組合淨額1%。

(III) 貸款減值評估及分析的基準

於年內，錄得應收款項於預期信貸損失模式下的減值虧損為15,200,000港元（二零二一年：12,000,000港元）。根據本集團貸款業務貸款減值政策，客戶拖欠還款逾21天被視為信貸減值，並將對未償還金額進行全額撥備。應收並無信貸減值客戶款項按整體基準進行評估，因為該等客戶具有共同的風險特徵，而該等風險反應客戶有能力根據合約條款支付所有到期金額。應收該等客戶款項的適用撥備率乃基於本集團應收款項預期年期內歷史違約率，及毋須付出過多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。減值虧損的增加乃由於整體經濟下行所致，與貸款組合及利息收入增加相一致。

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
徐穎德

香港，二零二三年五月十日

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