



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



年報 2022

目錄

| | 頁次 |
|--------------|-----|
| 公司資料 | 2 |
| 主席報告書 | 3 |
| 董事簡介 | 11 |
| 企業管治報告 | 13 |
| 環境、社會及管治報告 | 20 |
| 董事會報告書 | 28 |
| 獨立核數師報告書 | 34 |
| 綜合損益及其他全面收益表 | 40 |
| 綜合財務狀況表 | 41 |
| 綜合權益變動表 | 43 |
| 綜合現金流量表 | 44 |
| 綜合財務報表附註 | 46 |
| 財務概要 | 113 |
| 主要物業 | 114 |

董事會

執行董事

徐穎德 (主席)
(於二零二二年二月十五日獲委任)
朱年耀 (行政總裁)
蕭德雄 (於二零二一年十二月二十九日辭任)
朱年為 (於二零二二年二月十五日辭任)
劉志芹 (於二零二二年二月十五日辭任)

非執行董事

林耀祖 (於二零二二年二月十五日獲委任)

獨立非執行董事

楊志偉 (於二零二二年四月一日獲委任)
黃廣發
陳樹仁 (於二零二二年六月十五日獲委任)
李思權 (於二零二二年四月一日辭任)
梁錦輝 (於二零二二年六月十五日辭任)

公司秘書

湛永揚

授權代表

朱年耀
湛永揚

審核委員會

楊志偉 (主席)
(於二零二二年四月一日獲委任)
黃廣發
陳樹仁 (於二零二二年六月十五日獲委任)
李思權 (於二零二二年四月一日辭任)
梁錦輝 (於二零二二年六月十五日辭任)

薪酬委員會

陳樹仁 (主席)
(於二零二二年六月十五日獲委任)
黃廣發
楊志偉 (於二零二二年四月一日獲委任)
朱年耀
梁錦輝 (於二零二二年六月十五日辭任)
李思權 (於二零二二年四月一日辭任)

提名委員會

黃廣發 (主席)
楊志偉 (於二零二二年四月一日獲委任)
陳樹仁 (於二零二二年六月十五日獲委任)
朱年耀
李思權 (於二零二二年四月一日辭任)
梁錦輝 (於二零二二年六月十五日辭任)

法律顧問

德杰律師事務所

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)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
上環
文咸東街40號
Bonham Circus 十三樓

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（合稱「本集團」）截至二零二二年七月三十一日止年度的年報。

業績回顧

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

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

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

股息

董事並不建議就截至二零二二年七月三十一日止年度派付任何股息。

流動性及財務資源

本集團繼續保持流動性。於二零二二年七月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金336,800,000港元（二零二一年：222,400,000港元）（主要以港元及人民幣計值）及有價證券總值52,600,000港元（二零二一年：265,200,000港元）。

於二零二二年七月三十一日，概無尚未償還的銀行及其他借貸（列為「其他應付款項」的公司信用卡應付款項除外）（二零二一年：無）。

於二零二二年七月三十一日，本集團的總負債資本比率（以本集團總負債相對於股東資金的百分比列示）為18.8%（二零二一年：20.0%）。

匯率風險

本集團數間主要附屬公司的資產和負債及交易主要以人民幣或港元掛鈎的貨幣計值，使本集團承受外匯風險，而該項風險並未進行對沖。本集團的政策是監察該項風險，並於有需要時採用合適對沖措施。

業務回顧

截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團的主要業務為物業開發、消費金融、酒店業務、金融投資及相關業務。

物業投資及發展

中華人民共和國（「中國」）佛山財神酒店側的住宅項目銷售活動持續進行中，而截至二零二二年七月三十一日止年度已確認物業銷售收益55,700,000港元（二零二一年：109,900,000港元）。於二零二二年七月三十一日，錄得待交付單位的按金約2,000,000港元（二零二一年：32,900,000港元），而此高層住宅發展項目約7.3%的尚未售出的可供出售樓面面積（主要涉及約170個停車位）預期短期內將會對本集團收益帶來更多貢獻。

消費金融

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

該服務包括通過自主研發具有人工智能的線上消費者貸款軟件在香港提供無抵押的消費者貸款。以持續擴張為願景，客戶群穩步增長，於二零二二年七月三十一日，約有3,400名用戶（二零二一年：約3,500名用戶）。於二零二二年七月三十一日，該服務的貸款組合淨額為67,200,000港元（二零二一年：54,900,000港元），向個人用戶的貸款介於2,000港元至120,000港元（二零二一年：2,000港元至100,000港元）。年內，該等貸款錄得利息收入27,500,000港元（二零二一年：15,900,000港元），而應收款項於預期信貸損失模式下的減值虧損為15,200,000港元（二零二一年：12,000,000港元）。雖然消費金融服務尚未達到收支平衡，但管理層致力於發展該服務作為本集團新的收益來源。

酒店業務

本集團擁有佛山財神酒店的75%有效權益。該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房。截至二零二二年七月三十一日止年度，該酒店入住率跌至約6.6%（二零二一年：11.1%），及錄得營業額約4,100,000港元，而截至二零二一年七月三十一日止年度的營業額則為約6,300,000港元。

本集團亦透過本集團的聯營公司天福集團有限公司持有澳門財神酒店的32.5%權益。在疫情影響下，年內該酒店錄得入住率約55.4%（二零二一年：72.4%）及營業額約89,500,000港元，而於二零二一年的營業額為約132,600,000港元。

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投資的多元組合，進行有效財務及風險管理。本集團將繼續運用其盈餘資金投資具吸引回報及滿意評級的有價證券，包括債務證券及衍生工具。管理層密切監視下的投資組合預期將產生穩定收入，且可於需要時迅速變現以支持本集團的營運及現金需求。

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

上市股本證券52,600,000港元（二零二一年：117,700,000港元），佔投資組合的約100.0%（二零二一年：44.4%），包括3隻（二零二一年：6隻股本證券）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的股本證券。組合內最大單一股本證券的市值佔本集團總資產的約3.5%（二零二一年：4.5%），三大（二零二一年：五大）股本證券的市值佔約5.4%（二零二一年：10.4%）。該等股本證券的約90.0%（二零二一年：64.7%）為恒生指數成份股。於二零二一年七月三十一日，本集團所持股本證券的約24.2%為交銀國際控股有限公司（股份代號：3329）的股份。有關於交銀國際控股有限公司投資的詳情載於本公司日期為二零一七年五月五日及二零一七年五月十八日的公告。

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

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

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

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

保留意見之詳情

本集團截至二零二二年七月三十一日止年度之綜合財務報表已被本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行按本年報中獨立核數師報告內「保留意見基準」一段所載基準而作出保留意見。於審核過程中，本公司獨立核數師認為其未能獲得其認為必須的充足適當審核憑證，以評估(i)天福集團有限公司(「天福」)截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中，於二零二二年七月三十一日本集團擁有32.5%權益的聯營公司天福向蕭德雄先生(「蕭先生」)提供貸款的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，以及於二零二二年七月三十一日就天福及其附屬公司(統稱「天福集團」)的酒店業務作出的物業、機器及設備的減值，(ii)於二零二二年七月三十一日一間聯營公司權益的減值，及(iii)於二零二二年七月三十一日就應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的預期信貸虧損。本公司獨立核數師亦認為，並無其可採納的其他令人信納審核程序，以使其信納(i)天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日向蕭先生提供的貸款、於二零二二年七月三十一日有關天福集團酒店業務的物業、機器及設備以及天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的虧損；及因此於本集團的綜合財務報表入賬的於二零二二年七月三十一日的聯營公司權益及截至二零二二年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損，(ii)於本集團的綜合財務報表中就一間聯營公司權益的減值評估，及(iii)於本集團的綜合財務報表入賬的於二零二二年七月三十一日應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息均不存在重大錯誤陳述(「保留意見」)。

管理層就保留意見之看法

就保留意見而言，本公司管理層(「管理層」)認為：

於一間聯營公司之權益

(1)(a) 有關天福向蕭先生提供之貸款

根據天福集團管理層(「天福管理層」)目前可得的資料，天福管理層認為，針對蕭先生的刑事指控不會對蕭先生的個人財務狀況產生任何重大不利影響，亦不會影響天福集團的經營。此外，鑒於貸款已約務更替予一間由蕭先生的家族擁有大部分資產的實體及有關貸款的償還日期已延長至二零二三年九月，天福管理層認為，貸款的信貸風險不會大幅上升，因此並無確認預期信貸虧損撥備。根據彼等目前可得的資料，管理層認同天福管理層的上述看法及理由。

然而，管理層承認並了解，上述內容涉及對蕭先生財務狀況的主觀判斷，而本公司獨立核數師認為，彼等未能獲得充足的適當審核憑證以評估天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中對蕭先生於二零二二年七月三十一日的貸款的可收回情況。因此，有關核數師發表的審核意見類型，管理層承認並同意核數師基於其專業及獨立評估發表的審核意見。

主席報告書

(1)(b) 就天福集團酒店業務作出的物業、機器及設備的減值

就估計澳門財神酒店（「該酒店」）使用價值的五年折現現金流量預測的主要假設而言，管理層自天福管理層了解到，五年折現現金流量預測乃假設該酒店的平均入住率將於二零二四年恢復至新冠肺炎疫情之前的水平，該酒店的平均房價將於二零二三年達至新冠肺炎疫情之前的水平，且該預測按7.5%的折現率予以折現。該等假設乃由天福管理層根據其對澳門最新的經濟及金融環境的理解而確定，並考慮到放寬中國公民在澳門的入境要求（包括預期澳門政府將自二零二二年十一月起向中國公民發放電子簽證至澳門旅游，這可能會改善澳門旅遊業及博彩業的表現）。天福管理層亦認為該等假設屬審慎，因就短期作出的假設仍較該酒店的新冠肺炎疫情之前的表現有適度折讓。管理層已考慮到天福管理層提供的上述主要假設，並同意有關假設屬合理及可實現，同時考慮到天福集團於新冠肺炎疫情之前的財務表現及澳門經濟的預期未來發展。

管理層了解到，由於上述預測及評估涉及對該酒店業務的未來表現的主觀假設，本公司獨立核數師認為其未能獲得充足的適當審核憑證以支持折現現金流量預測的關鍵假設。因此，本公司獨立核數師要求評估天福集團相關物業、機器及設備的公平值減去出售成本（「公平值減出售成本」），作為對天福集團的物業、機器及設備進行減值評估的替代方法。

管理層自天福管理層了解到，其認為根據上述折現現金流量預測編製的該酒店使用價值高於賬面值，因此彼等認為無需考慮公平值減出售成本。此外，管理層亦自天福管理層了解到，截至二零二二年七月三十一日止年度，澳門新冠肺炎疫情形勢的嚴重性使得可比較的交易數據減少，繼而會影響天福管理層編製此類評估以產生公平反映該酒店價值的估值能力，且彼等認為根據上述折現現金流量預測計算的該酒店使用價值將是對作為天福集團經營資產的該酒店進行估值的更合適方法。管理層同意天福管理層的上述觀點及理由。

基於上述情況，本公司獨立核數師認為，鑒於(i)彼等並無獲得充足的適當審核憑證以支持折現現金流量預測下的關鍵假設，及(ii)並無提供公平值減出售成本評估，彼等未能獲得充足的適當審核憑證以評估天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中該酒店於二零二二年七月三十一日的減值。因此，就核數師發表的審核意見類型而言，管理層承認並同意核數師基於其專業及獨立評估發表的審核意見。

(2) 就天福集團權益之減值評估

誠如上文所示，管理層認為天福管理層於天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中就評估向蕭先生貸款及該酒店於二零二二年七月三十一日的使用價值所提出的看法及理由均屬合理的，並於本集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中採納相同的預測及評估。

然而，管理層了解到，由於上述考慮因素及預測涉及對蕭先生的財務狀況及該酒店業務的未來表現的主觀假設，本公司獨立核數師認為彼等無法獲得充足的適當審核憑證以支持有關考慮因素及預測，因而亦無法獲得充足的適當審核憑證以支持於天福集團權益的價值。因此，就核數師發表的審核意見類型而言，管理層承認並同意核數師基於其專業及獨立評估發表的審核意見。

應收天福集團款項及應收天福集團股息

應收天福集團款項約8,000,000港元為經營該酒店的天福應付予佛山市財神酒店有限公司（為本集團擁有75%權益的附屬公司，經營佛山財神酒店）的免息款項。鑒於此兩家酒店以相同的「財神酒店」品牌經營，兩間實體之間的未清償結餘主要因收到旅行社的客房預訂款及兩間實體之間的酒店業務相關費用的付款而產生。注意到兩間實體之間並無固定還款期限，但會不時結算以降低正數或負數結餘。由於兩間酒店的持續經營，應計金額隨時間變化，且天福於二零一七年及二零一九年向本集團償還部分持續結餘。

約12,600,000港元的應收股息為於本集團綜合財務報表入賬的天福股息。該款項為免息且無固定還款期。截至二零一八年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止財政年度，分別自天福收取相同金額的股息。

誠如上文所示，管理層已接受天福管理層於其賬目中採用的假設及預測，並認為其反映天福集團的財務狀況。考慮到天福集團於二零二二年七月三十一日的財務狀況及應收天福集團款項的規模，管理層認為並無任何因素會導致應收天福款項及應收天福股息的信貸風險大幅上升。

然而，管理層承認，鑒於有關看法涉及對相關金額的信貸風險的主觀假設，本公司獨立核數師認為彼等未能獲得充足的適當審核憑證。因此，就核數師發表的審核意見類型而言，管理層承認並同意核數師基於其專業及獨立評估發表的審核意見。

主席報告書

審核委員會之看法

審核委員會於與核數師及管理層討論後嚴格審查了此事，並積極參與審核過程，包括就針對蕭先生的刑事指控進行獨立調查，及評估該刑事指控不涉及本公司或其附屬公司。審核委員會亦了解到，雖然本集團對作為聯營公司的天福有重大影響，但本集團對天福的管理及經營並無控制權，且為審核目的提供必要文件及資料時將有賴於天福的合作。

審核委員會同意管理層有關主要判斷方面的立場，並承認鑒於上述立場涉及主觀性質的假設，本公司獨立核數師認為彼等未能獲得充足的適當審核憑證。因此，就核數師發表的審核意見類型而言，審核委員會承認並同意核數師基於其專業及獨立評估發表的審核意見。

本集團解決保留意見之行動計劃

為解決保留意見，管理層擬於本集團截至二零二三年七月三十一止財政年度內採取以下行動：

- A. 管理層擬繼續與天福討論及溝通，以獲得有關(i)約務更替貸款的進一步資料，以減輕核數師對向蕭先生貸款的信貸風險的疑慮，及(ii)酒店持續表現的進一步資料，以解決在用於估計該酒店使用價值的現金流量預測的主要假設方面缺乏充足的適當審核憑證的事宜；及
- B. 注意到核數師提出的信貸風險疑慮，本公司正積極尋找機會及接觸潛在買家，包括（但不限於）天福的現有股東（如蕭先生的家族成員）或獨立第三方，以收購本集團於天福的權益及相應的應收賬款。本公司認為，有關出售將可解決核數師的現有信貸風險疑慮，並將隨時通知本公司股東有關建議的任何更新。截至本報告日期，尚未訂立任何有關建議出售的具約束力的協議。

管理層一直並繼續自天福獲得進一步資料，以與本公司獨立核數師就適當的預期信貸虧損撥備（如有）達成一致。因此，除對二零二二年比較數字的審核保留意見（以及對二零二三年的年初結餘的保留意見所導致的相應溢利及虧損）外，管理層預計，於本集團截至二零二三年七月三十一日止財政年度的核數師報告中，將不會對上述事宜作出任何進一步審核修改。

如本公司於截至二零二三年七月三十一日止年度內出售於天福的權益及應收賬款，管理層認為而本公司獨立核數師亦同意，除對二零二二年比較數字的審核保留意見（以及因二零二三年的年初結餘的保留意見而產生的相應溢利及虧損）外，本集團截至二零二三年七月三十一日止財政年度的核數師報告中將不大可能出現對上述事宜的進一步審核保留意見。

或然負債

於二零二二年七月三十一日，本集團就銀行向本集團所開發物業的買家提供的按揭貸款向銀行提供約16,000,000港元（二零二一年：31,200,000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抵押貸款時，該等擔保將會解除。董事認為該等擔保於初步確認時的公平值並不重大。董事亦認為，倘買家拖欠銀行貸款項，相關物業的公平值能夠補足本集團產生的未償還按揭貸款。

僱員

本集團向其僱員提供與彼等經驗、表現和工作性質相稱的具競爭力薪酬待遇，包括基本薪酬、花紅、購股權、醫療計劃、退休及其他福利。

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

展望

儘管中國及本地經濟仍受新冠肺炎疫情影響，但董事會認為本集團財務狀況在短期內將不會受到重大影響。

董事會將繼續密切監視疫情的發展。面對經濟衰退及不確定性，董事將竭力制定策略及計劃以應對前所未有的挑戰，並有效利用其資源掌握可行商機，以維持本集團的可持續長期增長。

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
徐穎德

二零二二年十月三十一日

董事簡介

執行董事

徐穎德，40歲，為執行董事、本公司主席。彼於二零二二年二月獲委任加入董事會。彼於會計及企業領域積逾18年經驗。徐先生自二零一二年一月起擔任明大企業顧問有限公司的行政總裁，該公司主要從事提供企業諮詢服務。彼於二零一三年七月至二零一四年八月擔任名軒（中國）控股有限公司（現稱中華燃氣控股有限公司）（股份代號：8246，一間於聯交所GEM上市的公司）的公司秘書。自二零零四年八月至二零一二年一月，徐先生任職於香港一間國際會計師行，所出任的最後職位是審計經理。徐先生於二零一七年一月至二零一八年四月擔任中建置地集團有限公司（現稱GBA集團有限公司）（股份代號：261，一間於聯交所主板上市的公司）非執行董事。徐先生自二零一九年二月至二零二二年五月擔任九尊數字互娛集團控股有限公司（股份代號：1961，一間於聯交所主板上市的公司）的非執行董事兼公司秘書。徐先生自二零一七年八月十四日起一直擔任正利控股有限公司（股份代號：3728，一間於聯交所主板上市的公司）的公司秘書。徐先生自二零一六年九月起擔任齊家控股有限公司（股份代號：8395，一間於聯交所GEM上市的公司）的執行董事。徐先生於二零二二年二月起擔任星星集團有限公司（股份代號：1560，一間於聯交所主板上市的公司）的非執行董事。

徐先生獲烏干達共和國駐北京大使館委任為中國（香港及澳門特區）貿易、旅遊及投資榮譽顧問，任期由二零一六年十一月起至二零一九年六月止。徐先生於二零一九年十二月獲委任為中國廣西省欽州市中國人民政治協商會議的委員。徐先生於二零二零年三月獲加納共和國外交部委任為加納駐香港名譽領事。

徐先生於二零零四年十一月畢業於香港科技大學，取得會計學工商管理榮譽學士學位。彼分別於二零零九年一月及二零一二年一月獲認可為香港會計師公會會計師及會計師（執業）。

朱年耀，65歲，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

林耀祖，40歲，於二零二二年二月獲委任加入董事會。彼於會計及公司領域積逾18年經驗。自二零一六年三月起，林先生任職於明大企業顧問有限公司。林先生於二零二一年十月起一直擔任新興印刷控股有限公司（股份代號：1975，一間於聯交所主板上市的公司）公司秘書。

於二零零八年八月至二零一六年二月，林先生任職於第一太平有限公司，最後職位為企業發展部企業發展經理，負責監察公司的合併及收購項目。於二零零六年一月至二零零八年八月，林先生任職於德勤•關黃陳方會計師行，最後職位為審計部之高級職員。於二零零四年九月至二零零六年一月，林先生受聘於安永會計師事務所，擔任審計與諮詢業務服務部的會計人員。

林先生於二零零四年十一月畢業於香港科技大學，獲得會計學工商管理榮譽學士學位。彼於二零零八年二月及二零一八年一月先後獲認可為香港會計師公會的會計師及會計師（執業）。

獨立非執行董事

楊志偉，61歲，於二零二二年四月獲委任加入董事會。彼於會計、財務及審計行業擁有逾30年的經驗。彼為楊志偉會計師樓有限公司（於二零零八年註冊成立）的創辦人兼董事。彼自二零一一年六月起擔任中國服飾控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1146）的獨立非執行董事，自二零一八年一月起為華新手袋國際控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：2683）及自二零二零年四月起擔任金禧國際控股集團有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：91）的獨立非執行董事。楊先生自二零一九年九月起一直擔任香港獨立非執行董事協會有限公司理事。彼為山東省中國人民政治協商會議的委員。楊先生自一九八八年起為英國特許公認會計師公會會員。彼於一九八九年及一九九六年分別成為香港會計師公會會員及資深會員。彼自一九九三年起成為英國特許公認會計師公會資深會員、自二零零五年起成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員以及自二零一零年起成為澳洲會計師公會資深會員。彼於二零零八年擔任香港華人會計師公會會長。彼於二零一零年獲香港政府授予榮譽勳章。

黃廣發，66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。

陳樹仁，40歲，於二零二二年六月獲委任加入董事會。彼為熒德控股有限公司（股份代號：8535）獨立非執行董事。陳先生為荷蘭註冊建築師。彼畢業於香港大學及荷蘭Delft University of Technology，分別取得建築學文學士學位及建築、城市規劃與建築科學碩士學位。自二零一五年起，陳先生於香港共同創立名為AaaM Limited的設計工作室，以提供有關建築、室內設計及總體規劃項目等服務，同時亦作為策展人及專欄作家於線上線下媒體平台向公眾推廣建築文化。陳先生目前擔任AaaM Limited董事。在此之前，陳先生於二零一一年二月至二零一四年十二月受聘於UNStudio (Shanghai) Limited，並於二零一五年一月至二零一七年三月擔任UNStudio Hong Kong Limited的副總監／高級建築師，彼亦於二零二零及二零二一學年於中國寧波諾丁漢大學擔任客席講師。

企業管治報告

企業管治常規

本公司專注於維持高水平的企業管治，一直致力於採取及提升有效的措施及常規，達致高透明度及問責性，照顧股東利益。

截至二零二二年七月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「守則」）的全部適用條文，惟下列偏離事項除外：

1. 根據守則A.4.1，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司若干獨立非執行董事的委任並無指定任期，但彼等須按本公司的組織章程細則第103(A)條規定，於股東週年大會上輪值退任。本公司將確保全體董事均會定期退任。

2. 根據守則E.1.2，董事會（「董事會」）主席應出席股東週年大會。

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

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11及12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獨立性年度確認，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。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。

主席及行政總裁

徐穎德先生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及彼認為，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楊志偉先生（主席）、黃廣發先生及陳樹仁先生組成。

審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的申報程序及內部監控。

審核委員會於年內舉行兩次會議，履行的職責如下：

1. 審閱本公司年度及中期財務報告的文稿，並提供意見；
2. 檢討本集團的內部監控，並提供意見；及
3. 與外聘核數師會面，並參與續聘外聘核數師以及評估彼等的表現。

企業管治報告

審核委員會已審閱截至二零二二年七月三十一日止年度的本集團經審核業績。

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陳樹仁先生（主席）、楊志偉先生及黃廣發先生以及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）、楊志偉先生及陳樹仁先生以及行政總裁朱年耀先生組成。

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。

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、提名委員會會議及二零二一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 | 二零二一年股東週年大會 |
|----------------------|-------|---------|---------|---------|-------------|
| 會議舉行次數 | 4 | 2 | 1 | 2 | 1 |
| 執行董事： | | | | | |
| 徐穎德（於二零二二年二月十五日獲委任） | 2/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |
| 朱年耀 | 4/4 | 不適用 | 1/1 | 2/2 | 1/1 |
| 蕭德雄（於二零二一年十二月二十九日辭任） | 2/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |
| 朱年為（於二零二二年二月十五日辭任） | 2/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |
| 劉志芹（於二零二二年二月十五日辭任） | 2/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 林耀祖（於二零二二年二月十五日獲委任） | 2/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 楊志偉（於二零二二年四月一日獲委任） | 1/4 | 0/2 | 1/1 | 1/2 | 0/1 |
| 黃廣發 | 4/4 | 2/2 | 1/1 | 2/2 | 1/1 |
| 陳樹仁（於二零二二年六月十五日獲委任） | 1/4 | 0/2 | 1/1 | 1/2 | 0/1 |
| 李思權（於二零二二年四月一日辭任） | 3/4 | 2/2 | 0/1 | 1/2 | 0/1 |
| 梁錦輝（於二零二二年六月十五日辭任） | 3/4 | 2/2 | 0/1 | 1/2 | 0/1 |

核數師薪酬

截至二零二二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3,120,000港元，而年內就中期審閱及其他非核數服務的薪酬約為368,000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34至39頁的獨立核數師報告書。

風險管理及內部監控

本集團的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。董事會負責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。

企業管治報告

本集團已制定及採納企業風險管理制度，提供有效的辨認、評估及管理重大風險的政策程序。風險管理小組至少每年一次對影響集團實現業務目標的風險事項進行識別，並通過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機構，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覆核並最終提交董事會審批。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、向董事會傳達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十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事進行特定查詢後，全體董事均確認彼等於年內已遵守標準守則所載的規定準則。

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，令彼等無時無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，本公司已於二零二一年十二月九日舉行股東週年大會。

企業管治報告

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。

報告準則及範圍

此報告為冠中地產有限公司（連同其附屬公司在本報告中稱為「本集團」或「我們」）的《環境、社會及管治報告》（「ESG 報告」），乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七要求編寫。

本集團主要從事酒店經營、物業開發、金融投資及相關業務，其多數員工從事於酒店業務，因此，綜合本集團的營業貢獻及利益相關者的數量等重要性衡量，本ESG報告主要披露本集團二零二一年八月一日至二零二二年七月三十一日期間（「報告期」）中國內地的酒店業務在環境、社會及管治方面的表現和舉措。

環境範疇

作為負責任的企業，本集團明白環境保護對社會的長遠福祉至關重要。因此，本集團不斷檢視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。我們已推行多項具體措施提高能源效益，在重要的營運環節做到節能減排，包括：

- 95% 照明系統已採用LED燈、節能燈管，代替能源效益較低的照明工具
- 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的電機
- 廚房均已改用節能爐頭
- 採用運水水煙罩及靜電除油設備，對煙氣除油除塵處理後排放，確保廚房油煙排放完全符合國家要求

本集團向員工宣傳環保意識，鼓勵員工採用「無紙化」工作，如使用電子通訊處理一般辦公室業務；採用電子檔案儲存僱員、客戶及供應商訊息；利用網絡平台或電子方式確認、處理客房預約。我們也鼓勵員工採用雙面列印，減少紙張的使用和浪費，以及關閉無需使用的照明、個人電腦及其他電器等。報告期間，本集團使用的電力比去年同期下跌2%（二零二一年：下降11%）。

環境、社會及管治報告

本集團明白節約用水的重要性，在業務營運中注重水資源的使用和管理，避免不必要的浪費。例如，我們會定期檢視，以及時維修故障管道和閥門，及早察覺並彌補滲漏情況；在酒店洗手間裝置感應式水龍頭，減少用水量；在客房放置「環保卡」，鼓勵續住的顧客共同參與環境保護，知會顧客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。

我們也注重廢棄物的妥善管理。廚餘是酒店營運過程中的主要廢棄物品，對於廢棄廚餘首先進行分類，並放置於特定的存放區，最後交由專門處理廚餘的機構統一處理。本集團亦積極響應「文明餐桌」行動，倡導「節約用餐」的及「光盤」行動，減少食物不必要的浪費。

社會範疇

我們的員工

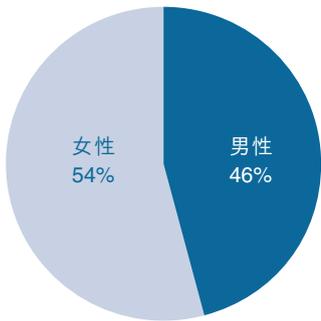
員工是企業最重要的寶貴資產，是提升企業競爭力和推動公司長遠發展的核心動力，因而我們在員工甄選、薪酬、晉升、福利等方面致力提供具競爭力的條件吸引和挽留人才。

本集團嚴格遵循香港法例第57章《僱傭條例》、《中華人民共和國勞動法》及《勞動基準法》等本集團經營所在地區的適用法律，並結合行業標準，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。報告期間，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。

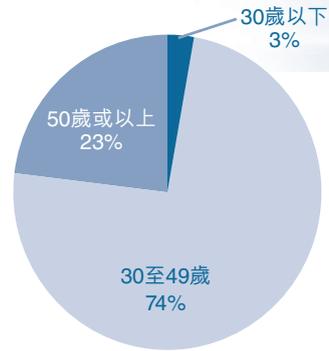
我們為員工提供合理且具競爭力的薪資和員工福利，包括提供有薪年假、社保、商業險等。同時，本集團不斷完善人才甄選及晉升計劃，依據員工的工作表現、專業技能、從業經驗、發展潛力等因素，定期檢討員工薪酬、福利和職位升遷，提供公平公正的晉升及加薪渠道。本集團嚴格遵守相關法例及法規，嚴禁僱傭童工及強制勞動。報告期內，本集團並無任何強制勞工及童工行為。

我們關懷員工，透過舉辦活動及不同渠道提升員工福祉。本集團組織成立「員工互助會」，鼓勵員工互助、互援。員工亦可透過此平台，提出對酒店管理方面的意見和建議，起到了員工與企業良好溝通橋樑和渠道的正面作用。此外，我們組織員工娛樂活動，例如定期籌辦員工旅遊活動，加強員工的歸屬感。本集團也在員工宿舍設置乒乓球室、桌球室、舞蹈室、電視等娛樂設施，豐富員工的工餘生活。

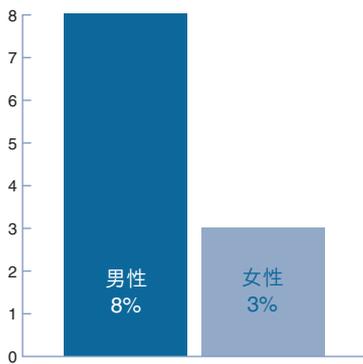
截至二零二二年七月三十一日，我們的員工總數為80人。



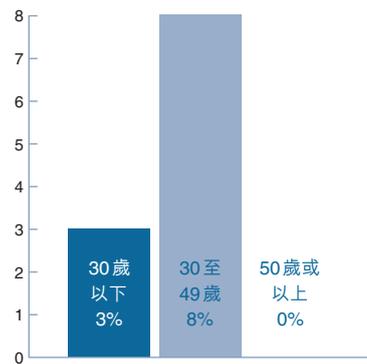
員工按性別劃分



員工按年齡組別劃分

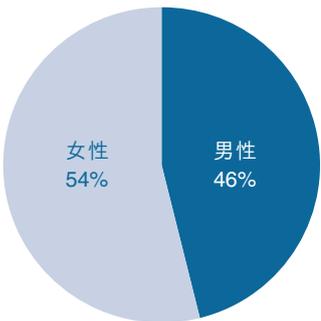


員工流失比率按性別劃分

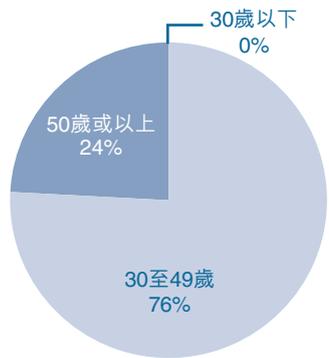


員工流失比率按年齡組別劃分

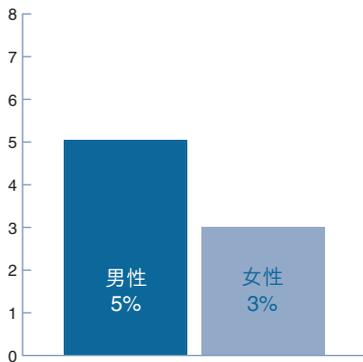
截至二零二一年七月三十一日，我們的員工總數為80人。



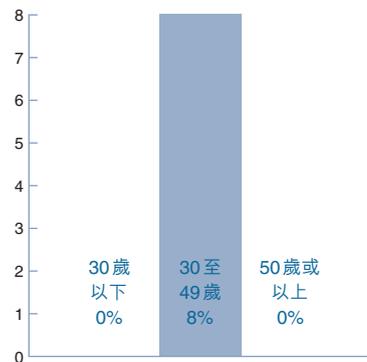
員工按性別劃分



員工流失比率按年齡組別劃分



員工流失比率按性別劃分



員工流失比率按年齡組別劃分

環境、社會及管治報告

健康與安全

我們重視職業安全，視員工的健康與安全是本集團首要考慮，因此，本集團致力為員工提供安全、穩定的工作環境。我們為有需要的員工提供包括防切手套、防滑鞋等防護用具，降低員工發生意外的機率。特殊技能工種，如電工、電梯操作員及救生員必須持有專業資格證方能執業。於報告期內，本集團並無錄得（二零二一年：0宗）工傷意外，並無任何因工傷死亡的事件。

工傷事故總數（人）及因工傷損失工作日數（天）

| | 二零二二年 | | 二零二一年 | |
|---|-------|---|-------|---|
| | 人 | 天 | 人 | 天 |
| 男 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 女 | 0 | 0 | 0 | 0 |

本集團依照《中華人民共和國消防法》，嚴格規範酒店的消防安全管理制度，並依照消防要求配備消防器材。本集團定期向員工提供消防安全知識培訓以及實操培訓，包括學習如何正確使用滅火裝置、火警及緊急情況應對技巧，以及加強急救知識和公共衛生知識培訓，並每年定期邀請當地消防局到酒店進行消防演習。

發展與培訓

本集團注重與員工的共同成長，定期為新入職員工、行政管理人員、在職員工提供管理、專業技能等培訓課程，加強員工職業競爭力。每位新入職員工均獲派發《員工手冊》，詳細列出公司規章制度、員工行為準則及道德規範。人力資源部向新入職員工提供上崗培訓，協助新員工了解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。

酒店作為服務性行業，服務質素尤關重要。本集團定期為員工提供服務禮儀、職業道德、英文口語等培訓課程，加強服務質素和口語能力，以提升服務水平。針對高級管理層，我們提供再增值課程，內容包括《如何打造優秀團隊》、《提升執行力》及《歸屬感培養》等，提升管理人員的管理能力，從而增強團隊凝聚力和執行力。報告期間，本集團共舉辦5場（二零二一年：5場）培訓課程。員工的平均培訓時數為5小時（二零二一年：5小時）。

供應鏈管理

可持續發展的供應鏈管理是確保本集團提供穩定而優質產品及服務的重要一環。因此，我們透過公平、公正的招標程序，實行嚴謹的供應商管理審核標準，清晰釐定採購準則，確保選用合資格的優質供應商。

我們設立專門的採購部門和採購人員，在每次採購前，直接與供應商坦誠溝通，與供應商建立了互信、互利的合作夥伴關係。本集團的採購人員恪守嚴格的採購規章制度，依據供應商生產質素之穩定性、管理經驗、技術研發能力、設備情況、原材料供應來源、交付時間及過往記錄等因素，結合本集團業務需求，謹慎挑選出合適的供應商。

我們重視本地採購，於報告期內所聘用的8名（二零二一年：11名）供應商均來自本地區內，以有效降低運輸過程中產生的碳排放。我們也會根據每月的物價升降情況來核定進貨價格，控制供應鏈成本，在經濟、環境效益上達至最大化。

產品及服務質素

我們以客為先，不懈追求優質服務，並聆聽客戶需求和意見。我們設有專屬的客戶主任、專業秘書，及時跟進及反饋客戶需求，為每一位客人提供貼心、負責的服務。我們會透過銷售拜訪、24小時服務熱線、意見蒐集箱等渠道蒐集客人對不同服務範疇的反饋意見，保持與客戶之間的良好溝通，為不同的客戶群做出相應的個性化安排及部署，並根據實際情況採取改進措施，不斷改善服務細節，提升客戶的滿意度和忠誠度。

除服務質素外，本集團致力維持優質的餐飲水準。我們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、品質監控等環節嚴格把控。一旦發現潛在衛生重大食品安全問題，會立即撤銷與供應商的合作關係。

本集團遵循《中國旅遊飯店行業規範》等國家法規，保障每一位入住客人的合法權益和個人隱私。我們因應營運需求向客戶收集必要的入住個人資料，並僅按收集時指定的用途使用。所有客戶個人訊息均妥善保管，非專責職員不可進入查閱。顧客的個人資料在未經許可下，不得取閱、使用、修改或披露，絕不用於任何商業宣傳用途，嚴格保障客戶隱私。

我們會不時推廣旗下酒店，以吸引更多住客。該等推廣宣傳均符合《中華人民共和國廣告法》、《互聯網廣告管理暫行辦法》及其他政府有關宣傳及標籤的適用法律法規。我們確保消費者有獲得足夠資訊以作出知情選擇。

報告期間，本集團已遵守所有有關健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜、且對本集團有重大影響的法律法規。

環境、社會及管治報告

反貪污

本集團堅守誠信營商，絕不容忍任何內部或與供應商、商業合作夥伴的賄賂、洗黑錢、欺詐等違法行為。我們在員工手冊內亦要求員工恪守職業道德，絕不收受、索取非法利益。每名員工對於貪污受賄的行為都有舉報的義務。本集團鼓勵員工舉報本公司內任何不法、違規及不誠實行為，並保護他們。違規員工會被紀律處分，程度由口頭警告至解僱不等。我們會不時檢討我們的反貪污政策，如有需要，會採取改善措施。我們實行公平、公開的競標機制，並定期檢討招標機制，降低經營過程中出現貪污舞弊等風險。

報告期間，我們未有發現有關貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢，且對本集團有重大影響的違法事件。

社會公益

本集團踐行企業公民義務，通過自身資源及行動為經營業務所在的地區盡一份力量。我們優先在當地招募合適人才，拉動當地就業率；實行本地採購原則，購買所在地的產品和服務，促進經濟發展。我們也鼓勵員工參與公益活動，例如組織義工團隊在新年、中秋等佳節探望長者、孤兒院等。

展望未來，我們將不斷完善及提升企業在社會、環境、管治方面的力度，將可持續發展的理念融入在日常營運的過程當中，並秉持「取之社會、用之社會」的精神，履行企業公民義務。

附錄－香港聯合交易所有限公司《環境、社會及管治報告指引》

| 主要範疇 | 內容 | 本環境、社會及管治報告章節 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|
| A. 環境範疇 | | |
| 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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 環境範疇 |
| 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。 | 環境範疇 |
| A3 環境及天然資源 | | |
| 一般披露 | 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。 | 環境範疇 |
| B. 社會範疇 | | |
| 僱傭及勞工常規 | | |
| 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政策；及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 |
| B1.1 | | |
| 關鍵績效指標 | 按性別、僱傭類型及年齡組別劃分僱員。 | 我們的員工 |
| B1.2 | | |
| 關鍵績效指標 | 按性別、年齡組別劃分的僱員流失比率。 | 我們的員工 |
| 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政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 健康與安全 |
| B2.2 | | |
| 關鍵績效指標 | 因工傷損失工作日數。 | 健康與安全 |

環境、社會及管治報告

| 主要範疇 | 內容 | 本環境、社會及管治報告章節 |
|----------|---------------------------------------------------------------|---------------|
| 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。 | 發展與培訓 |
| B4 勞工準則 | | |
| 一般披露 | 有關防止童工或強制勞工的政策；及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 |
| 營運慣例 | | |
| 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。 | 供應鏈管理 |
| 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政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 產品及服務質素 |
| B7 反貪污 | | |
| 一般披露 | 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策；及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 反貪污 |
| 社區 | | |
| B8 社會公益 | | |
| 一般披露 | 有關以社區參與來瞭解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。 | 社會公益 |

董事謹此呈奉本公司截至二零二二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10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20至27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總採購額少於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

本集團於截至二零二二年七月三十一日止年度的業績載於第40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

於二零二二年七月三十一日，本集團的主要物業詳情載於本年報第114頁。

股本

年內，本公司已發行股本並無變動。

董事會報告書

購股權

根據於二零一二年十二月七日通過的決議案，本公司在終止於二零零二年十二月三十日採納的先前購股權計劃後採納現有購股權計劃（「計劃」）。

本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註30。

概無購股權於年初尚未行使或於年內授出。

本公司的可供分派儲備

於二零二二年及二零二一年七月三十一日，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

徐穎德（主席）（於二零二二年二月十五日獲委任）

朱年耀（行政總裁）

蕭德雄（於二零二一年十二月二十九日辭任）

朱年為（於二零二二年二月十五日辭任）

劉志芹（於二零二二年二月十五日辭任）

非執行董事

林耀祖（於二零二二年二月十五日獲委任）

獨立非執行董事

楊志偉（於二零二二年四月一日獲委任）

黃廣發

陳樹仁（於二零二二年六月十五日獲委任）

李思權（於二零二二年四月一日辭任）

梁錦輝（於二零二二年六月十五日辭任）

根據本公司的組織章程細則第94及103(A)條，所有董事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。

於即將召開的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，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：蕭德雄先生、朱年為先生、劉志芹先生、霍家樑先生、鄺達財先生、黎堅克先生、梁川先生、史鐵生先生、蕭麗娜女士、鄧楓先生及朱英杰先生。

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

於二零二二年七月三十一日，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) | | |
| 徐穎德（「徐先生」） | - | - | 55,000,000 (附註1) | 55,000,000 | 28.3% |
| 朱年耀（「朱先生」） | 16,240,750 | - | 25,758,555 (附註2) | 41,999,305 | 21.6% |

附註：

1. 徐先生被視作擁有透過AE Majoris Global Investment（「AE Majoris」，該公司由徐先生全資擁有）持有的55,000,000股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作擁有透過Supervalue Holdings Limited（「Supervalue」，該公司由朱先生全資擁有）持有的25,758,555股本公司股份的權益。

除上文所披露者外，於二零二二年七月三十一日，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。

董事會報告書

購買股份或債券的安排

除「購股權」一節所披露者外，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36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，本公司前主席兼執行董事蕭德雄先生（「蕭先生」）（於二零二一年十二月二十九日辭任）於其他主要於澳門和中國內地從物業投資及發展的公司持有股份權益及／或擔任董事職務。根據上市規則第8.10條，蕭先生因而被視作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。

由於本公司及上列實體的業務乃分開管理經營，並不互相依賴（不論財務上或業務上），故本集團能夠獨立於競爭實體公平地經營其業務。

主要股東

於二零二二年七月三十一日，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) | | |
| AE Majoris | 55,000,000 | - | - | 55,000,000 | 28.3% |
| 徐先生 | - | - | 55,000,000 (附註1) | 55,000,000 | 28.3% |
| Supervalue | 25,758,555 | - | - | 25,758,555 | 13.3% |
| 朱先生 | 16,240,750 | - | 25,758,555 (附註2) | 41,999,305 | 21.6% |

附註：

1. 徐先生被視作擁有透過AE Majoris (由徐先生全資擁有) 持有的55,000,000股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作擁有透過Supervalue (由朱先生全資擁有) 持有的25,758,555股本公司股份的權益。

除上文所披露者外，於二零二二年七月三十一日，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

買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司上市證券。

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

根據上市規則附錄二十三，企業管治報告詳情載於年報第13至19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

本公司於截至二零二二年七月三十一日止全年度均維持足夠公眾持股量。

核數師

本集團截至二零二二年七月三十一日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。

代表董事會

主席
徐穎德

二零二二年十月三十一日



致冠中地產有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

綜合財務報表審核報告

保留意見

本行已審核列載於第40至112頁冠中地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零二二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，包括主要會計政策概要。

本行認為，除本報告保留意見的基準一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公允地顯示 貴集團於二零二二年七月三十一日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

保留意見基準

誠如綜合財務報表附註16所詳述， 貴集團於一間聯營公司天福集團有限公司(「天福」)持有32.5%的股權，該公司於中華人民共和國澳門特別行政區從事酒店運營及物業投資。 貴公司一名前董事蕭德雄先生(「蕭先生」)的配偶及女兒於天福擁有實益權益。 貴集團根據天福及其附屬公司(統稱「天福集團」)按照香港財務報告準則編製的截至二零二二年七月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表使用權益法將其於天福的權益入賬。 貴集團已於截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認應佔聯營公司虧損25,264,000港元並於二零二二年七月三十一日的綜合財務狀況表確認於聯營公司的權益145,866,000港元，當中並無確認減值。此外，誠如綜合財務報表附註22及20所詳述，於二零二二年七月三十一日， 貴集團應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息分別為8,031,000港元及12,621,000港元，當中並無確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。於評估該等結餘時涉及重大管理層判斷及估計。

獨立核數師報告書

綜合財務報表審核報告 (續)

保留意見基準 (續)

於一間聯營公司的權益

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

(a) 誠如綜合財務報表附註4(a)(i)所載，於報告期間後，向蕭先生提供的貸款被約務更替予另一間與蕭先生有關的私人實體。考慮到該相關實體的資產淨值狀況，貴集團管理層認為，向蕭先生提供的貸款的信貸風險並無大幅上升，及於天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中，並無根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）就向蕭先生提供的貸款確認預期信貸虧損撥備。然而，於截至二零二二年七月三十一日止年度內，並無收到蕭先生的還款，且蕭先生正被指控犯有數項罪行。此外，就按權益會計法處理貴集團業績而言，貴集團管理層無法向本行提供天福集團有關向蕭先生提供貸款的預期信貸虧損評估，包括香港財務報告準則第9號規定的所採用方法、應用假設及使用的數據。

(b) 如綜合財務報表附註4(a)(ii)所述，由於發現天福集團酒店業務的物業、機器及設備有減值跡象，貴集團管理層須根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）的規定，評估該等物業、機器及設備的可收回金額，即公平值減出售成本及使用價值中的較高者，以對天福集團的業績進行權益會計法處理。貴集團管理層基於貴集團管理層編製的5年期折現現金流量預測以及主要假設（包括房租及客房入住率及折現率）估計天福集團酒店業務的使用價值。然而，天福管理層並無向貴集團管理層提供於折現現金流量預測方面所採用主要假設的詳情，而貴集團管理層之後未能向本行提供足夠的適當資料，以支持於折現現金流量預測方面所採用該等主要假設的合理性。此外，就按權益會計法處理天福集團的業績而言，貴集團管理層並無向本行提供有關天福集團酒店業務的公平值減出售物業、機器及設備成本的評估。

因此，本行無法取得本行認為必要的充足和適當的審核證據，以評估於二零二二年七月三十一日向蕭先生提供的貸款的預期信貸虧損及天福集團的酒店業務的任何物業、機器及設備的減值。並無其他本行可採納的令人信納審核程序，以使本行信納於天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日向蕭先生提供的貸款、於二零二二年七月三十一日有關天福集團酒店業務的物業、機器及設備以及天福集團截至二零二二年七月三十一日止年度的虧損；及因此於貴集團的綜合財務報表入賬的於二零二二年七月三十一日的聯營公司權益及截至二零二二年七月三十一日止年度的應佔一間聯營公司虧損不存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定貴集團綜合財務報表中有關於一間聯營公司的權益及分佔一間聯營公司的虧損的披露是否屬充分及適當。

綜合財務報表審核報告 (續)

保留意見基準 (續)

於一間聯營公司的權益 (續)

- (2) 誠如綜合財務報表附註4(b)所載，貴集團管理層認為，由於天福集團的經營業績轉差，以及綜合財務報表附註4(a)所述與天福集團經營有關的不確定因素，於二零二二年七月三十一日，本集團於天福的權益存在減值跡象。就於一間聯營公司的權益減值評估而言，按照香港會計準則第36號，貴集團管理層須評估於天福集團權益的可收回金額，即其公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。倘貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度確認於一間聯營公司的權益出現任何重大減值虧損，貴集團的業績將受到不利影響。貴集團管理層根據上文(1)(b)所述的同一套5年期折現現金流量預測及折現率估計於天福集團權益的使用價值，而上文(1)(b)中，貴集團管理層未能向本行提供足夠適當的資料以支持折現現金流量預測方面所採納的主要假設的合理性。此外，貴集團管理層並無向本行提供彼等對公平值減去出售天福集團權益的成本的評估。

因此，本行無法獲得足夠本行認為必要適當的審核證據以評估於二零二二年七月三十一日於一間聯營公司權益的減值。本行並無其他可採納的令人信納審核程序以令本行信納貴集團綜合財務報表中入賬的於二零二二年七月三十一日於一間聯營公司的權益及截至二零二二年七月三十一日止年度的虧損不存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定貴集團綜合財務報表中有關於聯營公司權益的減值評估的披露是否充分及適當。

應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息

如綜合財務報表附註4(b)所載，考慮到天福集團的綜合財務狀況及過往還款記錄，貴集團管理層認為應收天福款項及應收天福股息的信貸風險並無大幅上升。於貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表中，並無根據香港財務報告準則第9號就應收聯營公司的款項及應收聯營公司的股息確認預期信貸虧損撥備。此外，貴集團管理層無法向本行提供有關應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的預期信貸虧損評估，包括香港財務報告準則第9號規定的所採用方法、應用假設及使用的數據。

因此，本行無法獲得本行認為必要充分及適當的審核證據，以評估於二零二二年七月三十一日應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的預期信貸虧損。本行並無其他可採取的令人信納審核程序，以令本行信納貴集團於二零二二年七月三十一日的綜合財務報表入賬的應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息並無存在重大錯誤陳述。此外，本行亦無法確定貴集團綜合財務報表中與應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息的預期信貸虧損評估有關的披露是否充分及適當。

本行無法量化與上述事項對貴集團截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表的影響有關的範圍限制。因此，本行無法確定對於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司的股息的調整是否屬必要。

獨立核數師報告書

綜合財務報表審核報告 (續)

保留意見基準 (續)

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。本行在該等準則下承擔的責任已在本行報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則(「守則」)，本行獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。本行相信，本行獲取之審核證據屬充分、適當，且為發表保留意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項為按本行的專業判斷審核當前年度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。本行認為，除保留意見的基準一節所述事項外，本報告並無關鍵審核事項需要討論。

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。

結合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。在這方面，本行概無任何事項需要報告。

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。

綜合財務報表審核報告 (續)

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計準則進行的審核總能發現重大錯誤陳述。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。

作為根據香港審計準則進行審核其中一環，本行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。
- 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，以便對綜合財務報表發表意見。本行負責貴集團審核的方向、監督及執行。本行僅為審核意見承擔責任。

獨立核數師報告書

綜合財務報表審核報告 (續)

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任 (續)

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：

- 僅就無法獲得有關於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的足夠適當的審核憑證而言（如本行於在上述本行報告的保留意見的基準一節所載述）：
 - 本行無法確定是否已存置足夠的會計記錄；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合夥人為黃琳箐。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零二二年十月三十一日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年七月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 (經重列) |
|--------------------------------|----|--------------|-----------------------|
| 收益 | | | |
| 客戶合約 | 5 | 59,799 | 116,147 |
| 按實際利率法計算之利息 | 5 | 27,474 | 15,916 |
| 銷售成本 | | (32,598) | (60,810) |
| 直接經營成本 | | (2,402) | (2,959) |
| 毛利 | | 52,273 | 68,294 |
| 其他收益及虧損 | 6 | (38,436) | (26,384) |
| 預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下的減值 虧損淨額 | | (15,183) | (12,016) |
| 其他收入 | | 11,363 | 27,601 |
| 市場推廣開支 | | (5,470) | (4,653) |
| 行政開支 | | (42,056) | (40,306) |
| 其他酒店經營開支 | | (13,825) | (13,045) |
| 分佔一間聯營公司虧損 | | (25,264) | (16,360) |
| 財務費用 | 7 | (101) | (257) |
| 除稅前虧損 | | (76,699) | (17,126) |
| 所得稅開支 | 8 | (27,617) | (12,328) |
| 本年度虧損 | 9 | (104,316) | (29,454) |
| 其他全面(開支)收益： | | | |
| 其後可能會重列為損益的項目： | | | |
| 因換算海外業務產生的匯兌差額 | | (11,260) | 27,644 |
| 本年度其他全面(開支)收益 | | (11,260) | 27,644 |
| 本年度全面開支總額 | | (115,576) | (1,810) |
| 以下各方應佔本年度(虧損)溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | (98,255) | (34,068) |
| 非控股權益 | | (6,061) | 4,614 |
| | | (104,316) | (29,454) |
| 以下各方應佔全面(開支)收益總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (106,700) | (13,335) |
| 非控股權益 | | (8,876) | 11,525 |
| | | (115,576) | (1,810) |
| 每股虧損 | 13 | | |
| 基本—港仙 | | (50.6) | (17.5) |

綜合財務狀況表

於二零二二年七月三十一日

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 (經重列) |
|---------------------------------|----|----------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 14 | 214,949 | 234,922 |
| 使用權資產 | 15 | 29,349 | 34,446 |
| 於一間聯營公司的權益 | 16 | 145,866 | 171,130 |
| 人壽保險保單之按金及預付款項 | 17 | 11,586 | 11,614 |
| 應收消費金融服務客戶的款項 | 21 | 15,501 | – |
| | | 417,251 | 452,112 |
| 流動資產 | | | |
| 持有待售物業 | 18 | 42,368 | 78,881 |
| 存貨 | 19 | 700 | 787 |
| 貿易及其他應收款項 | 20 | 21,297 | 25,482 |
| 應收消費金融服務客戶的款項 | 21 | 51,674 | 54,945 |
| 應收一間聯營公司款項 | 22 | 8,031 | 7,869 |
| 預付所得稅 | | 50,151 | 19,789 |
| 經損益按公平值計算(「經損益按公平值計算」) 的金融資產 | 23 | 52,631 | 265,228 |
| 抵押銀行存款 | 24 | 644 | 644 |
| 銀行結餘及現金 | 24 | 336,137 | 221,755 |
| | | 563,633 | 675,380 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 25 | 11,866 | 26,850 |
| 合約負債 | | 2,249 | 33,225 |
| 衍生金融工具 | 26 | 1,041 | – |
| 租賃負債 | 27 | 307 | 2,671 |
| 應付關聯人士款項 | 22 | 2,068 | 9,009 |
| 應付稅項 | | 121,924 | 94,477 |
| | | 139,455 | 166,232 |
| 淨流動資產 | | 424,178 | 509,148 |
| 總資產減流動負債 | | 841,429 | 961,260 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 28 | 23,357 | 27,305 |
| 租賃負債 | 27 | – | 307 |
| | | 23,357 | 27,612 |
| 淨資產 | | 818,072 | 933,648 |

綜合財務狀況表

於二零二二年七月三十一日

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 (經重列) |
|------------|----|------------------|-----------------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 29 | 1,518,519 | 1,518,519 |
| 儲備 | | (654,721) | (548,021) |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 863,798 | 970,498 |
| 非控股權益 | | (45,726) | (36,850) |
| 權益總額 | | 818,072 | 933,648 |

第40至112頁的綜合財務報表連同綜合財務報表附註40所載的公司財務狀況表已於二零二二年十月三十一日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
徐穎德

董事
朱年耀

綜合權益變動表

截至二零二二年七月三十一日止年度

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | |
|---------------|-----------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------|----------------------|------------------------------------------------|-------------|-----------|--------------|-----------|
| | 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1) | 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 | 總計 千港元 | 非控股權益 千港元 | 總計 千港元 |
| 於二零二零年八月一日 | 1,518,519 | 157 | 23,542 | 170,583 | (12,226) | 51,510 | (73,778) | (694,474) | 983,833 | (48,375) | 935,458 |
| 本年度(虧損)溢利 | - | - | - | - | - | - | - | (34,068) | (34,068) | 4,614 | (29,454) |
| 本年度其他全面收益 | - | - | - | - | 20,733 | - | - | - | 20,733 | 6,911 | 27,644 |
| 本年度全面收益(開支)總額 | - | - | - | - | 20,733 | - | - | (34,068) | (13,335) | 11,525 | (1,810) |
| 於二零二一年七月三十一日 | 1,518,519 | 157 | 23,542 | 170,583 | 8,507 | 51,510 | (73,778) | (728,542) | 970,498 | (36,850) | 933,648 |
| 本年度虧損 | - | - | - | - | - | - | - | (98,255) | (98,255) | (6,061) | (104,316) |
| 本年度其他全面開支 | - | - | - | - | (8,445) | - | - | - | (8,445) | (2,815) | (11,260) |
| 本年度全面開支總額 | - | - | - | - | (8,445) | - | - | (98,255) | (106,700) | (8,876) | (115,576) |
| 於二零二二年七月三十一日 | 1,518,519 | 157 | 23,542 | 170,583 | 62 | 51,510 | (73,778) | (826,797) | 863,798 | (45,726) | 818,072 |

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

截至二零二二年七月三十一日止年度

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 經營業務 | | |
| 除稅前虧損 | (76,699) | (17,126) |
| 就下列項目作出調整： | | |
| 銀行及其他利息收入 | (877) | (16,514) |
| 利息開支 | 101 | 257 |
| 物業、機器及設備折舊 | 12,569 | 11,834 |
| 使用權資產折舊 | 4,025 | 4,295 |
| 人壽保險保單之保費 | 371 | 363 |
| 分佔一間聯營公司虧損 | 25,264 | 16,360 |
| 出售物業、機器及設備的虧損 | 212 | 118 |
| 經損益按公平值計算的金融資產的公平值減少 | 44,582 | 31,867 |
| 衍生金融工具的公平值減少 | 1,041 | – |
| 預期信貸虧損模式下的減值虧損淨額 | 15,183 | 12,016 |
| 營運資金變動前的經營現金流量 | 25,772 | 43,470 |
| 持有待售物業減少 | 33,336 | 60,810 |
| 經損益按公平值計算的金融資產減少(增加) | 168,015 | (77,203) |
| 存貨減少 | 60 | 784 |
| 貿易及其他應收款項減少(增加) | 4,085 | (403) |
| 應收消費金融服務客戶款項增加 | (27,413) | (52,089) |
| 合約負債(減少)增加 | (29,852) | 10,234 |
| 貿易及其他應付款項(減少)增加 | (14,590) | 2,649 |
| 經營業務所得(所耗)現金 | 159,413 | (11,748) |
| 已付所得稅 | (31,031) | (2,626) |
| 經營業務所得(所耗)現金淨額 | 128,382 | (14,374) |
| 投資活動 | | |
| 已收利息 | 534 | 15,128 |
| 向一間聯營公司墊款 | (435) | (3) |
| 出售物業、機器及設備所得款項 | – | 82 |
| 購買物業、機器及設備 | – | (20) |
| 投資活動所得現金淨額 | 99 | 15,187 |

綜合現金流量表

截至二零二二年七月三十一日止年度

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 融資活動 | | |
| 向關聯人士還款 | (6,707) | (113,033) |
| 償還租賃負債 | (2,665) | (2,715) |
| 已付經紀賬戶透支的利息 | (58) | (141) |
| 已付租賃負債利息 | (49) | (122) |
| 融資活動所耗現金淨額 | (9,479) | (116,011) |
| 現金及現金等值項目的增加(減少)淨額 | 119,002 | (115,198) |
| 承前現金及現金等值項目 | 221,755 | 332,456 |
| 匯率變動的影響 | (4,620) | 4,497 |
| 結轉現金及現金等值項目 | 336,137 | 221,755 |
| 現金及現金等值項目結餘分析 | | |
| 銀行結餘及現金 | 336,137 | 221,755 |
| 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 | 4,346 | 21,123 |
| 經損益按公平值計算的金融資產已收股息 | 7,187 | 5,483 |

1. 一般資料

冠中地產有限公司（「本公司」）為於香港註冊成立的公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址曾為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈17樓1701室，並自二零二二年八月十五日起更改為香港上環文咸東街40號 Bonham Circus 十三樓。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司的業務分別載於附註39及16。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。

2. 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈下列與綜合財務報表編製相關的於二零二一年八月一日開始本集團的年度期間強制生效的下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則 利率基準改革—第二階段
第39號、香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及香港財務
報告準則第16號（修訂本）

香港財務報告準則第16號（修訂本） 新冠肺炎—於二零二一年六月三十日後的相關租賃優惠

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

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

應用委員會議程決定—銷售存貨所需成本（香港會計準則第2號「存貨」）

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定釐清一個實體於釐定存貨可變現淨值時應計入「銷售所需估計成本」的成本，尤其是有關成本是否應限於銷售的增量成本。委員會認為，銷售所需估計成本不應局限於增量成本，亦應包括一個實體為銷售其存貨所必須產生的成本，包括對具體銷售而言不屬於增量的成本。

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

應用委員會的議程決定並無對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約及相關修訂 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號（修訂本） | 概念框架之提述 ² |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本） | 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ³ |
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年）之 相關修訂 ¹ |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號（修訂本） | 會計政策披露 ¹ |
| 香港會計準則第8號（修訂本） | 會計估計的定義 ¹ |
| 香港會計準則第12號（修訂本） | 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹ |
| 香港會計準則第16號（修訂本） | 物業、機器及設備—擬定用途前的所得款項 ² |
| 香港會計準則第37號（修訂本） | 有償合約—履行合約的成本 ² |
| 香港財務報告準則（修訂本） | 香港財務報告準則之年度改進（二零一八年至二零二一年） ² |

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效

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

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）「會計政策披露」

香港會計準則第1號修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」（「實務報告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例以幫助實體。

2. 應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）「會計政策披露」（續）

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況或表現產生重大影響，但可能影響本集團主要會計政策之披露。有關應用影響（如有）將於日後本集團的綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號（修訂本）「會計估計的定義」

該修訂定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對計量不明朗因素的財務報表的項目進行計量—即會計政策可能規定將按貨幣金額計量的有關項目不可直接觀察而須予以估計。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。編製會計估計包括根據最新可得可靠的資料作出的判斷或假設用途。

此外，香港會計準則第8號的會計估計變更的概念予以保留，惟有進一步澄清。

應用該等修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第12號（修訂本）「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」

該等修訂本縮小香港會計準則第12號「所得稅」第15段及第24段中遞延稅項負債及遞延稅項資產確認豁免之適用範圍，使其不再適用於初次確認時產生相等應課稅及可扣減暫時性差額之交易。

誠如綜合財務報表附註3所披露，就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號之規定應用於整項相關資產及負債。與相關資產與負債有關之暫時性差額以淨額基準評估。

於應用該等修訂本時，倘很可能有可動用以抵銷可扣減暫時性差額之應課稅溢利，本集團會確認遞延稅項資產，並就與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

該等修訂本於二零二三年八月一日或之後開始之年度報告期間生效，可提早應用。於二零二二年七月三十一日，可予修訂之使用權資產及租賃負債之賬面值分別為229,000港元及307,000港元。預期應用該等修訂本不會對本集團的財務狀況及表現有重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策

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。

公平值是指市場參與者之間在計量日進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團會考慮市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時會考慮的該資產或負債的特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準釐定，但香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎付款的交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值（例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）的計量除外。

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

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

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.1 綜合財務報表編製基準 (續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是資產或負債的可直接或間接觀察輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

3.2 主要會計政策

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

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。

於聯營公司的投資

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分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，聯營公司的淨資產變動不會入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權權益發生變動。當本集團分佔聯營公司虧損超出本集團於該聯營公司權益（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。

於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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

於聯營公司的投資 (續)

本集團評估是否存在聯營公司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。

倘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。

當本集團就物業擁有權益（包括租賃土地及樓宇部分）作出付款，則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悉數分配。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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就於香港財務報告準則第16號初始應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團於開始或修訂日期（倘適用）根據香港財務報告準則第16號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。

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。

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。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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

使用權資產 (續)

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，相關使用權資產的成本及相關累計折舊及減值虧損將轉撥至物業、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分別列入「持有待售物業」。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

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；
- 取決於一項指數或比率之可變租賃付款，初步使用開始日期的指數或比率計量；
- 本集團於剩餘價值擔保下預期支付之金額；
- 本集團可合理確定將予行使的購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使終止租賃的選擇權，則為終止租賃而支付之罰款。

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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

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實際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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

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。

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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

客戶合約收益 (續)

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輔助服務而言，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。

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提供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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

政府補助

僅當合理保證本集團將遵守政府補助的附帶條件及將收取補助時，方會確認政府補助。

政府補助乃於本集團將擬補償的相關成本確認為開支的期間按系統性基準於損益中確認。

政府補助與就已產生開支或虧損之補償或向本集團提供之即時財務支持而應收的收入有關，有關補助成為應收賬款之期間並無日後相關成本於損益中確認。與補償有關的補助於有關開支中扣除，而其他政府補助於「其他收入」項下呈列。

借貸成本

合資格資產(需較長時間方可用作擬定用途或銷售的資產)的收購、建設或生產直接應佔的借貸成本，乃計入該等資產的成本，直至該等資產大致可用作擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本均於其產生期間內於損益中確認。

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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

物業、機器及設備以及使用權資產減值 (續)

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。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之和。

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，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，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稅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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

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，本集團海外業務的資產及負債均按報告期末的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。

以股權結算以股份為基礎的付款交易

向僱員及提供類似服務的其他人士作出的以股權結算以股份為基礎的付款乃按股本工具在授出日期的公平值計量。

在不考慮所有非市場歸屬條件的情況下，於授出日期釐定之以股權結算以股份為基礎的付款之公平值乃於歸屬期間根據本集團估計最終將歸屬之股本工具以直線法支銷，而股權（購股權儲備）亦會相應增加。於各報告期末，本集團修訂其根據對所有相關非市場歸屬條件的評估作出對預期歸屬的股本工具數目之估計。修訂原訂估計產生之影響（如有）於損益確認，以於累計費用反映經修訂估計，並於以股份為基礎的付款儲備作相應調整。就於授出日期即時歸屬之股份／購股權而言，所授出股份／購股權之公平值即時於損益支銷。

購股權獲行使時，之前於購股權儲備確認的金額將轉撥至股本。如購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於購股權儲備確認的金額將繼續保留於購股權儲備。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (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／強制性公積金計劃(「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。

離職福利

負債於本集團實體無法再撤回離職福利要約及其確認任何相關重組成本時(以較早者為準)確認。

短期僱員福利

短期僱員福利按預期因僱員提供有關服務及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於資產成本納入福利者則除外。

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

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。因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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

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。

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之日，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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的分類及其後計量 (續)

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。

(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計量，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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (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號項下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號項下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期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準備矩陣進行評估，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。

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個月預期信貸虧損的相同金額計量虧損撥備，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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (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號項下減值評估的財務擔保合約 (續)

(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盡示相反情況。

儘管如此，倘債務工具於報告日期被認為具低信貸風險，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)借款人在短期內絕對有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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (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號項下減值評估的財務擔保合約 (續)

(i) 信貸風險顯著上升 (續)

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，故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。

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。

(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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (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號項下減值評估的財務擔保合約 (續)

(iv) 撇銷政策

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），本集團將撇銷其金融資產。撇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。撇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，並按毋需花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

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之現值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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (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號項下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)

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。

消費金融服務客戶之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。

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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

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及應付關聯人士款項）於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策 (續)

3.2 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

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。

4. 關鍵估計不確定因素來源 (續)

(a) 天福集團有限公司 (「天福」) 綜合財務報表中的關鍵會計估計

本集團的聯營公司天福主要於中華人民共和國澳門特別行政區從事酒店運營及物業投資 (附註 16)。本公司一名前董事蕭德雄先生 (「蕭先生」) 的配偶及女兒於天福擁有實益權益。本集團管理層已就本集團報告目的編製一套天福及其附屬公司 (統稱「天福集團」) 截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表。於編製天福集團的綜合財務報表時，天福的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與本集團採納的會計政策一致。重大管理層判斷及估計涉及如下所述：

(i) 向蕭先生提供貸款的預期信貸虧損評估

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

(ii) 天福酒店業務相關的物業、機器及設備的減值評估

於二零二二年七月三十一日，由於經營業績轉差及有關天福集團經營的不確定因素，天福酒店業務的物業、機器及設備存在減值跡象。因此，本集團管理層對天福酒店業務的物業、機器及設備進行了減值評估，並需要估計可收回金額，即使用價值及公平值減出售成本中的較高者。本集團管理層根據天福集團管理層編製的5年期折現現金流預測以及主要假設 (包括房租、客房入住率以及7.5% (二零二一年：8.0%) 的折現率，估計與酒店業務有關的物業、機器及設備的使用價值。當可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

4. 關鍵估計不確定因素來源 (續)

(b) 於一間聯營公司權益的減值評估及應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的預期信貸虧損

本集團管理層認為，於二零二二年七月三十一日，由於天福集團的經營業績轉差以及附註4(a)所述與經營有關的不確定因素，本集團於天福的權益存在減值跡象。因此，本集團管理層就於天福的權益進行減值評估及就應收天福款項及應收天福股息的預期信貸虧損進行個別評估。

對於天福的權益進行減值評估需要估計於天福權益的可收回金額，即使用價值及公平值減出售成本中的較高者。本集團管理層根據使用價值估計於天福權益的可收回金額，而使用價值乃根據天福酒店業務相關的物業、機器及設備的減值評估中所用的相同的5年期折現現金流預測釐定。

本集團管理層透過考慮天福集團的綜合財務狀況及過往還款記錄來估計應收天福款項及應收天福股息的預期信貸虧損，並認為應收天福款項及應收天福股息的信貸風險並無大幅上升。

於二零二二年七月三十一日，本集團於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的賬面值分別為145,866,000港元（二零二一年：171,130,000港元）、8,031,000港元（二零二一年：7,869,000港元）及12,621,000港元（二零二一年：12,621,000港元）。根據管理層的評估，於本年度及過往年度均無確認於一間聯營公司的權益、應收一間聯營公司款項及應收一間聯營公司股息的減值虧損。

(c) 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。

預期信貸虧損撥備對估計的變動敏感。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披露於附註21及38。

(d) 物業、機器及設備以及酒店業務相關的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。釐定物業、機器及設備以及酒店業務相關的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。本集團聘請獨立物業估值師評估公平值減出售物業、機器及設備以及酒店業務相關的使用權資產的成本。當可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。於二零二二年七月三十一日，物業、機器及設備以及酒店業務相關的使用權資產的賬面值分別為214,808,000港元（二零二一年：234,514,000港元）及29,120,000港元（二零二一年：31,683,000港元），並無確認減值。

5. 收益及分部資料

客戶合約收益分拆

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----------------|---------------|--------------|
| 商品或服務類型 | | |
| 酒店業務收益 | | |
| – 客房租金 | 3,952 | 5,910 |
| – 食品及飲料銷售 | 94 | 256 |
| – 提供輔助服務 | 98 | 106 |
| 出售持有待售物業所得收益 | 55,655 | 109,875 |
| | 59,799 | 116,147 |
| 地區市場 | | |
| 中國內地 | 59,799 | 116,147 |
| 收益確認時間 | | |
| 某個時間點 | 55,847 | 110,237 |
| 一段時間 | 3,952 | 5,910 |
| | 59,799 | 116,147 |

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期期限少於一年，乃不予披露。

截至二零二二年七月三十一日止年度，物業銷售收益29,848,000港元（二零二一年：12,074,000港元）於年初計入合約負債，致使合約負債減少。於二零二零年八月一日，合約負債為21,161,000港元。

因響應當地政府採取的預防政策及措施以防止新型冠狀病毒肺炎疫情的蔓延，本集團自二零二零年一月起已暫停中國內地酒店業務。該酒店已於二零二零年八月初部分恢復營運，但由於疫情影響，入住率維持在低水平且酒店業務收益於上個年度及本年度有所下降。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

5. 收益及分部資料 (續)

按實際利率法計算之利息

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 (經重列) |
|-----------------------|---------------|-----------------------|
| 應收消費金融服務客戶款項之利息收入(附註) | 27,474 | 15,916 |

附註：本集團於二零一八年以本集團持有的放債人牌照開展了放債服務。在目前的經濟環境下，該業務的收入數年來持續增長，有可能成為本集團的重要收入來源。因此，本公司執行董事改變經營策略，在本年度期間更加注重發展消費金融業務，使之成為本年度新的經營分部，並將該收入視為本集團年內收入的一部分。因此，消費金融服務客戶之應收款項之利息收入為15,916,000港元，已計入截至二零二一年七月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表的其他收入。截至二零二一年七月三十一日止年度的分部業績已予以重列以反映此新的經營分部。

分部資料

下列為本集團按營運分部劃分的收益及業績的分析，乃根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即本公司執行董事）就分配分部資源及評估分部表現所獲提供的資料作出。此亦為本集團進行安排及籌劃的基準。根據香港財務報告準則第8號「營運分部」，本集團的報告及營運分部如下：

| | | |
|------|---|---------------|
| 酒店業務 | — | 酒店業務及其有關服務 |
| 金融投資 | — | 買賣上市證券及其他金融工具 |
| 物業 | — | 銷售持有待售物業 |
| 消費金融 | — | 提供消費金融服務 |

有關該等分部的資料於下文呈報。

分部收益及業績

下列為本集團按報告及營運分部劃分的收益及業績的分析：

截至二零二二年七月三十一日止年度

| | 酒店業務 千港元 | 金融投資 千港元 | 物業 千港元 | 消費金融 千港元 | 綜合 千港元 |
|------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
| 所得款項總額 | 4,144 | 743,785 | 55,655 | 27,474 | 831,058 |
| 分部收益 | 4,144 | — | 55,655 | 27,474 | 87,273 |
| 分部(虧損)溢利 | (18,530) | (34,201) | 21,909 | (1,364) | (32,186) |
| 未分配收入 | | | | | 1 |
| 未分配開支 | | | | | (19,149) |
| 財務費用 | | | | | (101) |
| 分佔一間聯營公司虧損 | | | | | (25,264) |
| 除稅前虧損 | | | | | (76,699) |

5. 收益及分部資料 (續)

分部收益及業績 (續)

截至二零二一年七月三十一日止年度 (經重列)

| | 酒店業務 千港元 | 金融投資 千港元 | 物業 千港元 | 消費金融 千港元 (經重列) | 綜合 千港元 |
|------------|-------------|-------------|-----------|----------------------|-----------|
| 所得款項總額 | 6,272 | 595,873 | 109,875 | 15,916 | 727,936 |
| 分部收益 (經重列) | 6,272 | - | 109,875 | 15,916 | 132,063 |
| 分部 (虧損) 溢利 | (10,353) | (5,863) | 41,145 | (5,571) | 19,358 |
| 未分配收入 | | | | | 58 |
| 未分配開支 | | | | | (19,925) |
| 財務費用 | | | | | (257) |
| 應佔一間聯營公司虧損 | | | | | (16,360) |
| 除稅前虧損 | | | | | (17,126) |

分部 (虧損) 溢利指每個分部 (所產生虧損) 所賺取溢利而尚未分配若干其他收入、中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司的虧損及財務費用。此乃向主要營運決策者報告用作分配資源及評估表現的基準。

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：

於二零二二年七月三十一日

| | 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 | 255,351 | 52,769 | 196,770 | 102,526 | - | 607,416 |
| 於一間聯營公司的權益 | | | | | 145,866 | 145,866 |
| 未分配資產 | | | | | 227,602 | 227,602 |
| 綜合資產總值 | | | | | | 980,884 |
| 負債 | | | | | | |
| 分部負債 | 31,693 | 1,184 | 124,073 | 149 | - | 157,099 |
| 未分配負債 | | | | | 5,713 | 5,713 |
| 綜合負債總額 | | | | | | 162,812 |

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

5. 收益及分部資料 (續)

分部資產及負債 (續)

於二零二一年七月三十一日 (經重列)

| | 酒店業務 千港元 | 金融投資 千港元 | 物業 千港元 | 消費金融 千港元 (經重列) | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|------------|-------------|-------------|-----------|----------------------|------------|-----------|
| 資產 | | | | | | |
| 分部資產 | 274,249 | 274,112 | 231,365 | 85,577 | - | 865,303 |
| 於一間聯營公司的權益 | | | | | 171,130 | 171,130 |
| 未分配資產 | | | | | 91,059 | 91,059 |
| 綜合資產總值 | | | | | | 1,127,492 |
| 負債 | | | | | | |
| 分部負債 | 34,898 | 11,637 | 131,759 | 279 | - | 178,573 |
| 未分配負債 | | | | | 15,271 | 15,271 |
| 綜合負債總額 | | | | | | 193,844 |

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；
- 除公司辦事處的按金及應計開支、應付關連人士款項及租賃負債外，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；及
- 由於年內內部組織的變化，報告分部的資產組成已發生改變。本集團截至二零二一年七月三十一日止年度按報告分部劃分的資產已予以重列以反映該變化。

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：

截至二零二二年七月三十一日止年度

| | 酒店業務 千港元 | 金融投資 千港元 | 物業 千港元 | 消費金融 千港元 | 分部總額 千港元 | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|--------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|------------|-----------|
| 物業、機器及設備折舊 | 12,335 | - | - | - | 12,335 | 234 | 12,569 |
| 使用權資產折舊 | 1,491 | - | - | - | 1,491 | 2,534 | 4,025 |
| 經損益按公平值計算的金融資產 | | | | | | | |
| 公平值減少 | - | 44,582 | - | - | 44,582 | - | 44,582 |
| 衍生金融工具公平值減少 | - | 1,041 | - | - | 1,041 | - | 1,041 |
| 出售物業、機器及設備的虧損 | 212 | - | - | - | 212 | - | 212 |
| 經損益按公平值計算的金融資產利息收入 | - | 4,346 | - | - | 4,346 | - | 4,346 |
| 銀行及其他利息收入 | 394 | 139 | - | 343 | 876 | 1 | 877 |

截至二零二一年七月三十一日止年度 (經重列)

| | 酒店業務 千港元 | 金融投資 千港元 | 物業 千港元 | 消費金融 千港元 | 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) | - | - | - | - | - | 20 | 20 |
| 物業、機器及設備折舊 | 11,502 | - | - | - | 11,502 | 332 | 11,834 |
| 使用權資產折舊 | 1,543 | - | - | - | 1,543 | 2,752 | 4,295 |
| 經損益按公平值計算的金融資產 | | | | | | | |
| 公平值減少 | - | 31,867 | - | - | 31,867 | - | 31,867 |
| 出售物業、機器及設備的虧損 (收益) | 123 | - | - | - | 123 | (5) | 118 |
| 經損益按公平值計算的金融資產利息收入 | - | 21,123 | - | - | 21,123 | - | 21,123 |
| 銀行及其他利息收入 (經重列) | 207 | - | - | 333 | 540 | 58 | 598 |

附註： 添置非流動資產指添置物業、機器及設備和使用權資產。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

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。酒店業務全部位於中國內地及於中國內地經營。

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 | |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 香港 | 27,474 | — | 310 | 3,109 |
| 澳門 | — | — | 145,866 | 171,130 |
| 中國內地 | 59,799 | 116,147 | 243,988 | 266,259 |
| | 87,273 | 116,147 | 390,164 | 440,498 |

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。

主要客戶資料

相應年度來自客戶的收益佔本集團銷售總額的10%載列如下：

| | 截至以下止年度 | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 客戶A (物業銷售收益) | — | 14,759 |
| 客戶B (物業銷售收益) | — | 13,127 |
| | — | 27,886 |

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

6. 其他收益及虧損

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

7. 財務費用

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

8. 所得稅開支

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|------------|---------------|--------------|
| 稅項開支包括： | | |
| 中國土地增值稅 | | |
| 即期稅項 | 30,642 | 16,969 |
| 遞延稅項（附註28） | (3,025) | (4,641) |
| | 27,617 | 12,328 |

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，或有結轉自過往年度的稅項虧損用以抵銷該兩個年度所產生的應課稅溢利，故並無就該兩個年度的香港利得稅作出撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

8. 所得稅開支(續)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，該兩個年度內中國附屬公司的稅率均為25%。

中國土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及法規所規定的要求按30%至60%的累進增值稅率估計，並有若干可扣除額。

由於中國附屬公司於兩個年度並無產生任何應課稅溢利，故並無就該兩個年度內計提中國企業所得稅撥備。

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的對賬如下：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-----------------------|-----------------|--------------|
| 除稅前虧損 | (76,699) | (17,126) |
| 按所適用香港利得稅稅率計算的稅項抵免 | (12,655) | (2,826) |
| 中國土地增值稅 | 30,642 | 16,969 |
| 中國土地增值稅的稅務影響 | (7,661) | (4,242) |
| 分佔一間聯營公司虧損的稅務影響 | 4,169 | 2,699 |
| 不可扣稅開支的稅務影響 | 5,714 | 1,086 |
| 未確認可扣減暫時差額的稅務影響 | 1,723 | 3,698 |
| 動用先前未曾確認的可扣減暫時性差額 | (7,960) | (2,876) |
| 毋須課稅收入的稅務影響 | (2,899) | (4,853) |
| 未確認稅項虧損的稅務影響 | 16,244 | 6,492 |
| 動用以往未確認稅務虧損的稅務影響 | — | (6,467) |
| 在其他司法權區經營的附屬公司不同稅率的影響 | 300 | 2,648 |
| 本年度的所得稅開支 | 27,617 | 12,328 |

遞延稅項詳情載於附註28。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

9. 本年度虧損

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 本年度虧損經扣除(計入)下列各項後達致： | | |
| 董事酬金(附註10) | 4,610 | 6,066 |
| 其他員工費用 | | |
| —薪金及其他福利 | 14,764 | 11,596 |
| —退休福利計劃供款 | 767 | 656 |
| 僱員福利開支總額 | 20,141 | 18,318 |
| 核數師薪酬 | 2,160 | 2,160 |
| 確認為開支的存貨成本 | 113 | 230 |
| 確認為開支的已售物業成本 | 32,598 | 60,810 |
| 物業、機器及設備折舊，已計入： | | |
| —其他酒店經營開支 | 12,334 | 11,502 |
| —行政開支 | 235 | 332 |
| 使用權資產折舊 | 4,025 | 4,295 |
| 匯兌虧損淨額 | 30 | 239 |
| 出售物業、機器及設備的虧損 | 212 | 118 |
| 計入其他收入： | | |
| —銀行及其他利息收入 | (877) | (598) |
| —經損益按公平值計算的金融資產利息收入 | (4,346) | (21,123) |
| —政府補助(附註) | — | (1,270) |
| —租金收入 | (3,781) | (3,536) |

附註：於本年度，本集團已收到489,000港元(二零二一年：657,000港元)的政府補助作為僱員福利開支補償，其已抵銷相關開支。截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團就新型冠状病毒肺炎疫情相關補貼亦確認政府補助1,270,000港元。

10. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付十一位(二零二一年：七位)董事(包括本公司主要行政人員)各自的酬金如下：

二零二二年

| | 執行董事 | | | 非執行董事 | | | 獨立非執行董事 | | | | 總計 千港元 | |
|-----------|-----------------------|--------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| | 徐穎德先生 千港元 (附註1) | 宋年耀先生 千港元 | 蕭先生 千港元 (附註2) | 宋年為先生 千港元 (附註3) | 劉志芹先生 千港元 (附註4) | 林耀祖先生 千港元 (附註5) | 楊志偉先生 千港元 (附註6) | 黃廣發先生 千港元 | 陳樹仁先生 千港元 (附註7) | 李思權先生 千港元 (附註8) | | 梁錦輝先生 千港元 (附註9) |
| 袍金 | - | - | - | - | - | - | - | 200 | - | 170 | 200 | 570 |
| 其他酬金 | | | | | | | | | | | | |
| —薪金及其他福利 | - | 2,619 | 1,402 | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,021 |
| —退休福利計劃供款 | - | 12 | 7 | - | - | - | - | - | - | - | - | 19 |
| | - | 2,631 | 1,409 | - | - | - | - | 200 | - | 170 | 200 | 4,610 |

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

10. 董事及主要行政人員酬金 (續)

二零二一年

| | 執行董事 | | | | 獨立非執行董事 | | | 總計 千港元 |
|------------|------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| | 朱年耀 先生 千港元 | 蕭先生 千港元 (附註2) | 朱年為 先生 千港元 (附註3) | 劉志芹 先生 千港元 (附註4) | 黃廣發 先生 千港元 | 李思權 先生 千港元 (附註8) | 梁錦輝 先生 千港元 (附註9) | |
| 袍金 | - | - | - | - | 200 | 200 | 200 | 600 |
| 其他酬金 | | | | | | | | |
| - 薪金及其他福利 | 2,811 | 2,619 | - | - | - | - | - | 5,430 |
| - 退休福利計劃供款 | 18 | 18 | - | - | - | - | - | 36 |
| | 2,829 | 2,637 | - | - | 200 | 200 | 200 | 6,066 |

附註：

1. 徐穎德先生已於二零二二年二月十五日獲委任為本公司的執行董事兼主席。
2. 蕭先生已於二零二一年十二月二十九日辭任本公司執行董事兼主席。於蕭先生辭任後，彼於截至二零二二年七月三十一日止年度作為本集團僱員領取711,000港元的薪金，該薪金未計入上述董事酬金。
3. 朱年為先生已於二零二二年二月十五日辭任本公司執行董事。
4. 劉志芹先生已於二零二二年二月十五日辭任本公司執行董事。
5. 林耀祖先生已於二零二二年二月十五日獲委任為本公司非執行董事。
6. 楊志偉先生已於二零二二年四月一日獲委任為本公司的獨立非執行董事。
7. 陳樹仁先生已於二零二二年六月十五日獲委任為本公司的獨立非執行董事。
8. 李思權先生已於二零二二年四月一日辭任本公司的獨立非執行董事。
9. 梁錦輝先生已於二零二二年六月十五日辭任本公司獨立非執行董事。

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。

截至二零二二年及二零二一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

本集團最高酬金的五位人士中，兩位（二零二一年：兩位）為本公司董事，其酬金詳情載於上文附註10。其餘三位（二零二一年：三位）僱員的酬金及上述董事中的一位（二零二一年：無）於其辭任本公司董事後收取的酬金如下：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 薪金及其他福利 | 3,004 | 1,837 |
| 退休福利計劃供款 | 64 | 54 |
| | 3,068 | 1,891 |

彼等酬金的範圍如下：

| | 二零二二年 僱員人數 | 二零二一年 僱員人數 |
|---------------|---------------|---------------|
| 零至1,000,000港元 | 3 | 3 |

截至二零二二年及二零二一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

於截至二零二二年及二零二一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。

13. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃依據以下數據計算：

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

| | 二零二二年 | 二零二一年 |
|----------------|--------------------|-------------|
| 股份數目： | | |
| 計算每股基本盈利的普通股數目 | 194,357,559 | 194,357,559 |

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盈利。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

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 | 傢私、固定 裝置及設備 千港元 | 汽車 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------|-------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------|-----------|
| 成本 | | | | | | |
| 於二零二零年八月一日 | 325,234 | 2,809 | 100,581 | 33,832 | 4,212 | 466,668 |
| 添置 | - | - | - | 20 | - | 20 |
| 出售 | - | - | - | (411) | (1,593) | (2,004) |
| 貨幣調整 | 27,170 | 242 | 8,537 | 2,874 | 175 | 38,998 |
| 於二零二一年七月三十一日 | 352,404 | 3,051 | 109,118 | 36,315 | 2,794 | 503,682 |
| 轉撥自持作出售物業 | 509 | - | - | - | - | 509 |
| 出售/撤銷 | - | - | (1,886) | (1,768) | - | (3,654) |
| 貨幣調整 | (11,550) | (103) | (3,629) | (1,209) | (40) | (16,531) |
| 於二零二二年七月三十一日 | 341,363 | 2,948 | 103,603 | 33,338 | 2,754 | 484,006 |
| 折舊 | | | | | | |
| 於二零二零年八月一日 | 105,078 | 1,099 | 99,735 | 29,243 | 3,585 | 238,740 |
| 本年度撥備 | 10,548 | 105 | 746 | 221 | 214 | 11,834 |
| 出售時對銷 | - | - | - | (411) | (1,393) | (1,804) |
| 貨幣調整 | 8,754 | 95 | 8,495 | 2,493 | 153 | 19,990 |
| 於二零二一年七月三十一日 | 124,380 | 1,299 | 108,976 | 31,546 | 2,559 | 268,760 |
| 本年度撥備 | 10,164 | 102 | 142 | 2,069 | 92 | 12,569 |
| 出售時對銷/撤銷 | - | - | (1,886) | (1,556) | - | (3,442) |
| 貨幣調整 | (4,066) | (44) | (3,629) | (1,053) | (38) | (8,830) |
| 於二零二二年七月三十一日 | 130,478 | 1,357 | 103,603 | 31,006 | 2,613 | 269,057 |
| 賬面值 | | | | | | |
| 於二零二二年七月三十一日 | 210,885 | 1,591 | - | 2,332 | 141 | 214,949 |
| 於二零二一年七月三十一日 | 228,024 | 1,752 | 142 | 4,769 | 235 | 234,922 |

14. 物業、機器及設備 (續)

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 | 33⅓% |

本集團根據經營租賃出租若干部分酒店物業(二零二一年：若干部分酒店物業)。租期一般初步為期1至5年(二零二一年：1至5年)且有固定租賃付款。

15. 使用權資產

| | 租賃土地 千港元 | 汽車 千港元 | 租賃物業 千港元 | 總計 千港元 |
|------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| 賬面值 | | | | |
| 於二零二二年七月三十一日 | 29,120 | 229 | — | 29,349 |
| 於二零二一年七月三十一日 | 31,683 | 366 | 2,397 | 34,446 |
| 折舊費用 | | | | |
| 截至二零二二年七月三十一日止年度 | 1,491 | 137 | 2,397 | 4,025 |
| 截至二零二一年七月三十一日止年度 | 1,543 | 137 | 2,615 | 4,295 |
| | | 截至 二零二二年 七月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零二一年 七月三十一日 止年度 千港元 | |
| 與短期租賃有關的開支 | | 1,432 | 22 | |
| 租賃現金流出總額 | | 4,146 | 2,859 | |
| 添置使用權資產 | | — | — | |

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

15. 使用權資產 (續)

於該兩個年度，本集團就營運租賃辦公室。租賃辦公室合約以一年至兩年（二零二一年：兩年）固定期限訂立。此外，本集團於截至二零二零年七月三十一日止年度就一輛汽車訂立三年的租購協議。

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。因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。

年內，本集團就辦公室及員工宿舍（二零二一年：員工宿舍）訂立短期租賃。

於二零二二年七月三十一日，短期租賃有兩個租賃承擔（二零二一年：一個）。本集團根據不可撤銷短期租賃所承擔未來最低租賃付款為1,058,000港元（二零二一年：9,000港元）。

16. 於一間聯營公司的權益

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 於一間聯營公司的非上市投資的成本 | 229,455 | 229,455 |
| 分佔收購後業績及其他全面收入，扣除已收股息 | (83,589) | (58,325) |
| | 145,866 | 171,130 |

於二零二二年及二零二一年七月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

| 實體名稱 | 註冊成立地點/ 主要經營地點 | 本集團所持限額股本比例 | | 主要業務 |
|--------|-------------------|-------------|-------|-----------|
| | | 2022 | 2021 | |
| 天福（附註） | 澳門 | 32.5% | 32.5% | 酒店營運及物業投資 |

附註：本公司的一名前董事蕭先生的配偶及女兒擁有天福的實益權益。

於一間聯營公司的投資的成本包括因收購天福產生的商譽2,362,000港元（二零二一年：2,362,000港元）。

於截至二零二二年七月三十一日止年度內，天福的收入大幅下降，導致77,733,000港元的虧損。本集團管理層認為，於二零二二年七月三十一日，本集團的權益存在減值跡象。因此，本集團管理層對天福的權益進行減值評估，根據香港會計準則第36號的規定，需要估計天福權益的可收回金額（即使用價值及公平價值減出售成本中的較高者）。本集團管理層根據天福集團管理層編製的五年期折現現金流預測及主要假設（包括房租、客房入住率及折現率7.5%（二零二一年：8.0%））評估於天福權益的使用價值。

16. 於一間聯營公司的權益 (續)

根據管理層的評估，本年度及上一年度並無就於一間聯營公司權益確認減值虧損。

下文載列本集團聯營公司的財務資料摘要。下列財務資料摘要指根據香港財務報告準則編製的聯營公司的綜合財務資料內列示的金額。該聯營公司採用權益法於綜合財務報表內列賬。

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

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

上述財務資料摘要與綜合財務報表內確認的於聯營公司的權益賬面值的對賬：

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

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。

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。

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 待售物業 | 42,368 | 78,881 |
| 租賃土地分析： | | |
| 賬面值 | 9,922 | 18,449 |

於年內，本集團將計入待售物業的若干停車位為509,000港元（二零二一年：零）轉撥至物業、機器及設備。

19. 存貨

於二零二二年及二零二一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。本集團給予其酒店業務客戶的除賬期平均為三十日。以下為貿易應收款項以發票日期為基準呈列的賬齡分析：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 貿易應收款項： | | |
| 零至三十日 | 221 | 118 |
| 三十一日至六十日 | 33 | 2 |
| 六十一日至九十日 | 2 | 5 |
| 九十一日或以上 | 337 | 363 |
| | 593 | 488 |
| 預付款項及按金 | 2,894 | 1,503 |
| 其他應收款項（附註） | 17,810 | 23,491 |
| | 21,297 | 25,482 |

附註：其他應收款項包括應收一間聯營公司的股息12,621,000港元（二零二一年：12,621,000港元）。於二零二一年七月三十一日，其他應收款項亦包括出售經損益按公平值計算的金融資產產生的應收款項8,884,000港元（二零二二年：無）。

於二零二零年八月一日，客戶貿易應收款項為357,000港元。

向酒店業務的新貿易客戶授出信貸期前，本集團會透過調查潛在客戶的過往信貸記錄，評估彼等的信貸質素，然後界定該名客戶的信貸限額。於報告期末，概無貿易應收款項已逾期或已減值，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。

於二零二二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38。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

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的個別客戶貸款範圍介乎2,000港元至120,000港元(二零二一年: 2,000港元至100,000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26%至48%(二零二一年: 15%至50%)計息。該等款項由客戶於貸款期內分期償還。

於二零二二年七月三十一日,已確認預期信貸虧損模式下的減值虧損12,634,000港元(二零二一年: 14,024,000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1,153,000港元(二零二一年: 1,378,000港元)。減值評估之詳情載於附註38。

本集團對消費金融服務客戶之應收款項按其各自之合約到期日(扣除撥備)分析如下:

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 一個月內 | 4,164 | 5,812 |
| 六個月或以下但超過一個月 | 22,910 | 29,197 |
| 一年或以下但超過六個月 | 24,600 | 19,936 |
| 超過一年 | 15,501 | - |
| | 67,175 | 54,945 |
| 分析為(附註): | | |
| 流動部分 | 51,674 | 54,945 |
| 非流動部分 | 15,501 | - |
| | 67,175 | 54,945 |

附註: 截至二零二一年七月三十一日止年度的綜合財務狀況表「貿易及其他應收款項」中載明的應收消費金融服務客戶利息1,276,000港元已重新分類以符合本年度的呈報。該等重新分類對本集團年度虧損或現金流量方面的比較數字並無影響。

22. 應收一間聯營公司款項/應付關聯人士款項

(a) 應收一間聯營公司款項

於報告期末的結餘乃無抵押、不計利息、非貿易性質及須按要求償還。

於二零二二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38。

22. 應收一間聯營公司款項／應付關聯人士款項 (續)

(b) 應付關聯人士款項

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 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----------------|-------|--------------|--------------|
| 高旺投資有限公司(「高旺」) | (i) | 1,034 | 1,034 |
| 金冠投資有限公司(「金冠」) | (ii) | 1,034 | 1,034 |
| 史鐵生先生 | (iii) | — | 6,941 |
| | | 2,068 | 9,009 |

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。黎堅克先生為本公司若干附屬公司(包括佛山財神酒店(定義見附註39))的董事。
- (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。
- (iii) 史鐵生先生為本公司若干附屬公司(包括財神酒店(香港)及佛山財神酒店)的董事。

23. 經損益按公平值計算的金融資產

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-----------|---------------|--------------|
| 香港上市股本證券 | 52,631 | 117,711 |
| 香港上市債務證券 | — | 60,702 |
| 香港未上市債務證券 | — | 10,101 |
| 海外上市債務證券 | — | 76,714 |
| | 52,631 | 265,228 |

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及最近的投資交易釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

24. 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0.01%（二零二一年：0.01%）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零至1.55%（二零二一年：零至0.28%）的年利率計息。

25. 貿易及其他應付款項

購買商品的平均除賬期為三十日至一百二十日。貿易應付款項以發票日期為基準的賬齡分析如下：

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

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

26. 衍生金融工具

| | 附註 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|--------|------|--------------|--------------|
| 累計期權合約 | (i) | 908 | — |
| 累沽股票合約 | (ii) | 133 | — |
| | | 1,041 | — |

附註：

(i) 累計期權合約

於二零二二年七月三十一日的未付累計期權合約主要條款載列如下：

| | 到期日 | 行使價 港元 |
|---------------------------|-----------|-----------|
| 購買中國移動有限公司的186,990股股份 | 二零二二年十月五日 | 52.0056 |
| 購買中國電信股份有限公司的1,869,900股股份 | 二零二二年十月五日 | 2.8827 |

(ii) 累沽股票合約

於二零二二年七月三十一日的未付累沽股票合約主要條款載列如下：

| | 到期日 | 行使價 港元 |
|---------------------------|------------|-----------|
| 出售中國海洋石油有限公司的1,281,591股股份 | 二零二三年三月十七日 | 10.8177 |

27. 租賃負債

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----------------------|--------------|--------------|
| 一年內 | 307 | 2,671 |
| 一年以上但不超過兩年 | — | 307 |
| | 307 | 2,978 |
| 減：列作流動負債的須於12個月內償還金額 | (307) | (2,671) |
| 列作非流動負債的須於12個月以上償還金額 | — | 307 |

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率4.54%（二零二一年：2.5%至4.54%）。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

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) |
|--------------|----------------------|
| 於二零二零年八月一日 | 29,405 |
| 貨幣調整 | 2,541 |
| 在損益中入賬 | (4,641) |
| 於二零二一年七月三十一日 | 27,305 |
| 貨幣調整 | (923) |
| 在損益中入賬 | (3,025) |
| 於二零二二年七月三十一日 | 23,357 |

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。

於二零二二年七月三十一日，本集團有未動用稅項虧損412,909,000港元（二零二一年：314,460,000港元）可用作抵銷未來溢利，其可無限期結轉。本集團亦有可扣減暫時性差額12,866,000港元（二零二一年：50,664,000港元）。由於未來溢利來源的不確定性，並無該等稅項虧損及可扣減暫時性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 | | |
| 於二零二零年八月一日、二零二一年七月三十一日及 二零二二年七月三十一日 | 194,337,559 | 1,518,519 |

本公司的股本於兩個年度內並無變動。

30. 以股份為基礎的付款交易

根據二零一二年十二月七日通過的普通決議案，本公司採納一項購股權計劃，旨在向董事、僱員及合資格參與者提供獎勵。該計劃將於二零二二年十二月六日屆滿。

根據該計劃，本公司董事會（「董事會」）可根據該計劃的條款酌情向本公司及其附屬公司及本集團持有股本權益的實體的董事、僱員、諮詢人、顧問、代理、賣方、商品或服務供應商及客戶授出購股權，彼等可按不低於(i)本公司股份於授出購股權當日在聯交所的收市價；(ii)本公司股份於授出購股權當日前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份面值三者中的最高者的價格認購本公司股份。

根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃所授購股權的有關股份最高數目，為於批准採納該計劃日期的已發行股份總數10%。倘若董事、僱員或合資格參與者全數行使購股權於任何12個月期間所認購的股份超過本公司已發行股本1%，則不得根據該計劃向彼等授出購股權。所授出購股權的行使期須為董事會所通知的期限，惟根據該計劃的條款，不得為自授出當日起計逾10年。每次接納授出的購股權時須支付象徵代價1港元，而所授購股權須於授出當日起計28日內獲接納。

於兩個年度內，概無購股權已根據該計劃獲授出或尚未獲行使。

31. 資產抵押

銀行存款644,000港元（二零二一年：644,000港元）已抵押予銀行，作為本集團獲授信貸融資最多600,000港元（二零二一年：600,000港元）的抵押。於二零二二年及二零二一年七月三十一日，本集團並無動用信貸融資。

32. 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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

32. 退休福利計劃(續)

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。截至二零二二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786,000港元(二零二一年：692,000港元)。

33. 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5年(二零二一年：5年)。

租賃的應收租賃付款如下：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-----|--------------|--------------|
| 一年內 | 4,383 | 4,643 |
| 第二年 | 1,066 | 4,328 |
| 第三年 | — | 1,138 |
| | 5,449 | 10,109 |

34. 財務擔保

於二零二二年七月三十一日，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16,043,000港元(二零二一年：31,171,000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。

35. 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 | 應付關連人士 款項 千港元 |
|----------------|-------------|-------------|---------------------|
| 於二零二零年八月一日結餘 | - | 5,699 | 121,490 |
| 利息開支 | 141 | 116 | - |
| 融資現金流量 | (141) | (2,837) | (113,033) |
| 貨幣調整 | - | - | 552 |
| 於二零二一年七月三十一日結餘 | - | 2,978 | 9,009 |
| 利息開支 | 58 | 43 | - |
| 融資現金流量 | (58) | (2,714) | (6,707) |
| 貨幣調整 | - | - | (234) |
| 於二零二二年七月三十一日結餘 | - | 307 | 2,068 |

36. 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 | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----------|------------|--------------|--------------|
| 關連公司（附註） | 與短期租賃有關的開支 | 123 | - |

附註：該關連公司由本公司一名董事（亦為本公司股東）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20及22。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

36. 關連人士的披露 (續)

(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：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-------|--------------|--------------|
| 短期福利 | 4,591 | 6,030 |
| 離職後福利 | 19 | 36 |
| | 4,610 | 6,066 |

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。

37. 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並無改變。

本集團的資本架構包括淨債務，當中包括於租賃負債、附註22披露的應付關聯人士款項，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。

38. 金融工具

(a) 金融工具類別

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 金融資產 | | |
| 經損益按公平值計算 | 52,631 | 265,228 |
| 攤銷成本 | 431,699 | 310,063 |
| 金融負債 | | |
| 衍生金融工具 | 1,041 | — |
| 攤銷成本 | 10,767 | 33,021 |

38. 金融工具 (續)

(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(包括經損益按公平值計算的金融資產及銀行結餘)，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的賬面值如下：

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----|--------------|--------------|
| 美元 | 53,665 | 154,021 |

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。

(ii) 利率風險

本集團面臨有關租賃負債(二零二一年：定息上市債務證券及租賃負債)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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

38. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(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股本價格風險。管理層藉設立不同風險水平的投資組合管理有關風險。

本集團的股本價格風險主要集中於在聯交所報價的上市股本工具。

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52,631,000港元(二零二一年：265,228,000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股本證券公平值出現變動而減少／增加5,263,000港元(二零二一年：26,523,000港元)。

倘總賬面值為1,041,000港元(二零二一年：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減少／增加788,000港元及1,288,000港元(二零二一年：零及零)。

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34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。

38. 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)****與客戶所訂合約產生的貿易應收款項 (續)**

就總賬面值為593,000港元(二零二一年: 488,000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,按整個可使用年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。

截至二零二二年七月三十一日及二零二一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

本集團定期監察聯營公司的業務表現。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。截至二零二二年及二零二一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及應收一間聯營公司股息(總賬面值分別為8,031,000港元(二零二一年: 7,869,000港元)及12,621,000港元(二零二一年: 12,621,000港元))的預期信貸虧損並不重大,因此並無確認虧損撥備。

其他應收款項

就總賬面值為5,189,000港元(二零二一年: 10,870,000港元)的其他應收款項而言,本公司董事根據歷史償付記錄、過往經驗以及合理且可證實的前瞻性定量及定性資料對其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,而截至二零二二年及二零二一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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

38. 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

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76,626,000港元(二零二一年：61,227,000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違約率估計並就毋須付出不必要的成本或努力可獲得的前瞻性資料而作出調整。

賬面總值為3,183,000港元(二零二一年：7,742,000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3,183,000港元(二零二一年：7,742,000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 |
|--------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| 於二零二零年八月一日 | 317 | 2,092 | 2,409 |
| 已確認的減值虧損淨額 | 12,016 | – | 12,016 |
| 轉撥至信貸減值 | (6,051) | 6,051 | – |
| 撤銷 | – | (401) | (401) |
| 於二零二一年七月三十一日 | 6,282 | 7,742 | 14,024 |
| 已確認的減值虧損淨額 | 15,183 | – | 15,183 |
| 轉撥至信貸減值 | (12,014) | 12,014 | – |
| 撤銷 | – | (16,573) | (16,573) |
| 於二零二二年七月三十一日 | 9,451 | 3,183 | 12,634 |

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新增應收款項。

38. 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)

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644,000港元（二零二一年：644,000港元）的抵押銀行存款及總賬面值為336,137,000港元（二零二一年：221,755,000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

就財務擔保合約而言，於二零二二年七月三十一日，本集團根據相關合約已擔保之最高金額為16,043,000港元（二零二一年：31,171,000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34。

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至多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，持有抵押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，按照本集團可能須支付的最早日期編製。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

38. 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)

流動資金表

| | 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 | 於二零二二年 七月三十一日 的賬面值 千港元 |
|-----------|-----------|------------------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 二零二二年 | | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | - | 8,699 | - | - | - | 8,699 | 8,699 |
| 應付關連人士款項 | - | 2,068 | - | - | - | 2,068 | 2,068 |
| 租賃負債 | 4.54 | 8 | 308 | - | - | 316 | 307 |
| | | 10,775 | 308 | - | - | 11,083 | 11,074 |
| 融資擔保 | - | 16,043 | - | - | - | 16,043 | - |
| 衍生工具—總額結算 | | | | | | | |
| 累購期權合約—流出 | | (6,572) | (9,200) | - | - | (15,772) | (908) |
| 累沽期權合約—流入 | | 1,766 | 12,539 | - | - | 14,305 | (133) |
| | | (4,806) | 3,339 | - | - | (1,467) | (1,041) |

| | 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 | 於二零二一年 七月三十一日 的賬面值 千港元 |
|-----------|-----------|------------------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 二零二一年 | | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | - | 24,012 | - | - | - | 24,012 | 24,012 |
| 應付關連人士款項 | - | 9,009 | - | - | - | 9,009 | 9,009 |
| 租賃負債 | 2.76 | 246 | 2,467 | 316 | - | 3,029 | 2,978 |
| | | 33,267 | 2,467 | 316 | - | 36,050 | 35,999 |
| 融資擔保 | - | 31,171 | - | - | - | 31,171 | - |

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。

38. 金融工具 (續)

(c) 金融工具的公平值計量

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／(負債) | 於七月三十一日的 | | 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 |
|-----------------------|--------------|----------------|-------|------------------------|----------------------|
| | 公平值 | | | | |
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 | | | |
| 經損益按公平值計算之上市 股本證券 | 52,631 | 117,711 | 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 債務證券 | - | 137,416 | 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 非上市債務證券 | - | 10,101 (附註) | 第二級 | 參考近期交易得出的 公平值 | 不適用 |
| 累計期權合約 | (908) | - | 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 | (133) | - | 第二級 | 布萊克-舒爾斯模型及 蒙特卡羅模擬方法 | 不適用 |

附註：截至二零二一年七月三十一日止年度，由於在活躍市場中不再有金融資產的投標報價，因此相關資產的估值技術發生變化，公平值計量由第一級轉撥至第二級。

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及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

39. 主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零二二年及二零二一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 | | |
| | | | 二零二二年 % | 二零二一年 % | 二零二二年 % | 二零二一年 % | |
| 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 |
| 陸揚有限公司 | 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 |

附註：該附屬公司為一間於中國成立的有限公司(台灣、香港或澳門法人獨資)。

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。

本公司董事認為上表所列的本公司附屬公司乃主要影響本集團的業績或資產。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。

39. 主要附屬公司詳情 (續)

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」）經營。該等附屬公司的主要業務概述如下：

| 主要業務 | 主要經營地點 | 附屬公司數目 | |
|------|--------|-----------|-------|
| | | 二零二二年 | 二零二一年 |
| 投資控股 | 英屬處女群島 | 5 | 5 |
| | 香港 | 1 | 1 |
| 暫無業務 | 英屬處女群島 | 2 | 2 |
| | 香港 | 5 | 5 |
| | | 13 | 13 |

擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

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 權益及投票權比例 | | 劃撥予非控股權益的 (虧損)溢利 | | 累計非控股權益 | |
|---------------------------|--------|-------------------------|-------|---------------------|-------|-----------------|----------|
| | | 二零二二年 | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二一年 |
| | | | | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 財神酒店集團(附註) | 香港 | 25% | 25% | (6,060) | 4,616 | (44,708) | (35,833) |
| 擁有非控股權益， 但個別而言不重大的附屬公司 | | | | | | (1,018) | (1,017) |
| | | | | | | (45,726) | (36,850) |

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

39. 主要附屬公司詳情 (續)

財神酒店集團

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 流動資產 | 216,164 | 247,194 |
| 非流動資產 | 243,988 | 266,289 |
| 流動負債 | (615,626) | (629,510) |
| 非流動負債 | (23,357) | (27,305) |
| 本公司擁有人應佔權益 | (134,123) | (107,499) |
| 非控股權益 | (44,708) | (35,833) |

| | 截至七月三十一日止年度 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
|----------------------|-----------------------------|--------------|
| 收益 | 59,799 | 116,147 |
| 本公司擁有人應佔(虧損)溢利 | (18,179) | 13,849 |
| 非控股權益應佔(虧損)溢利 | (6,060) | 4,616 |
| 本年度(虧損)溢利 | (24,239) | 18,465 |
| 本公司擁有人應佔其他全面(開支)收入 | (8,445) | 20,733 |
| 非控股權益應佔其他全面(開支)收入 | (2,815) | 6,911 |
| 本年度其他全面(開支)收入 | (11,260) | 27,644 |
| 本公司擁有人應佔全面(開支)收入總額 | (26,624) | 34,582 |
| 非控股權益應佔全面(開支)收入總額 | (8,875) | 11,527 |
| 本年度全面(開支)收入總額 | (35,499) | 46,109 |
| 經營業務所得現金(所耗現金流出)流入淨額 | (17,554) | 114,432 |
| 投資活動所得現金(所耗現金流出)流入淨額 | (41) | 281 |
| 融資活動所耗現金流出淨額 | (6,707) | (113,033) |
| 現金(流出)流入淨額 | (24,302) | 1,680 |

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

40. 本公司財務狀況表

| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 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 | 787,583 | 866,974 |
| | 787,593 | 866,984 |
| 流動資產 | | |
| 存款 | 7 | 7 |
| 經損益按公平值計算的金融資產 | — | 28,503 |
| 銀行結餘 | 33,497 | 41,225 |
| | 33,504 | 69,735 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款項 | 1,925 | 1,980 |
| 應付附屬公司款項 | 15,510 | 15,606 |
| | 17,435 | 17,586 |
| 流動資產淨額 | 16,069 | 52,149 |
| 資產淨值 | 803,662 | 919,133 |
| 股本及儲備 | | |
| 股本 | 1,518,519 | 1,518,519 |
| 儲備(附註) | (714,857) | (599,386) |
| 權益總額 | 803,662 | 919,133 |

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 |
|--------------|-------------|--------------|---------------|-------------|-----------|
| 於二零二零年八月一日 | 2,127 | 23,542 | 170,583 | (793,927) | (597,675) |
| 本年度虧損及全面開支總額 | — | — | — | (1,711) | (1,711) |
| 於二零二一年七月三十一日 | 2,127 | 23,542 | 170,583 | (795,638) | (599,386) |
| 本年度虧損及全面開支總額 | — | — | — | (115,471) | (115,471) |
| 於二零二二年七月三十一日 | 2,127 | 23,542 | 170,583 | (911,109) | (714,857) |

根據二零二零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 | | | | |
|-----------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 (經重列) | 二零二零年 千港元 (經重列) | 二零一九年 千港元 (經重列) | 二零一八年 千港元 (經重列) |
| 收益 | 87,273 | 132,063 | 102,875 | 432,946 | 316,261 |
| 金融投資的虧損 | (38,436) | (26,384) | (5,321) | (10,975) | (14,484) |
| | 48,837 | 105,679 | 97,554 | 421,971 | 301,777 |
| 除稅前(虧損)溢利 | (76,699) | (17,126) | (29,745) | 216,553 | 62,088 |
| 所得稅開支 | (27,617) | (12,328) | (2,459) | (55,149) | (13,064) |
| 本年度(虧損)溢利 | (104,316) | (29,454) | (32,204) | 161,404 | 49,024 |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司擁有人 | (98,255) | (34,068) | (29,497) | 149,957 | 37,188 |
| 非控股權益 | (6,061) | 4,614 | (2,707) | 11,447 | 11,836 |
| | (104,316) | (29,454) | (32,204) | 161,404 | 49,024 |

資產與負債

| | 於七月三十一日 | | | | |
|------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零一八年 千港元 |
| 資產總值 | 980,884 | 1,127,492 | 1,196,380 | 1,325,598 | 1,287,242 |
| 負債總額 | (162,812) | (193,844) | (260,922) | (344,624) | (448,199) |
| | 818,072 | 933,648 | 935,458 | 980,974 | 839,043 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 863,798 | 970,498 | 983,833 | 1,023,538 | 891,010 |
| 非控股權益 | (45,726) | (36,850) | (48,375) | (42,564) | (51,967) |
| | 818,072 | 933,648 | 935,458 | 980,974 | 839,043 |

於二零二二年七月三十一日，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% |