

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CAPITAL ESTATE LIMITED

冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：193)

有關

**本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之年報的
補充公告**

茲提述冠中地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二三年七月三十一日止年度之年報（「年報」）。除另有界定外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

董事會謹此就年報所載核數師就以下各項的保留意見提供額外資料：(i) 於天福集團綜合財務報表確認的向實體A提供的貸款及應收實體A利息的預期信貸虧損產生的本集團應佔一間聯營公司業績及於一間聯營公司的權益；(ii) 本集團應收天福集團的股息；(iii) 本集團解決保留意見之行動計劃；及(iv) 本公司核數師（「核數師」）及本公司審核委員會的意見。

向實體A提供的貸款及應收實體A利息的預期信貸虧損產生的本集團應佔一間聯營公司業績及於一間聯營公司的權益的保留意見

誠如年報所披露，於二零二三年七月三十一日，天福集團向實體A提供的貸款及有關應收利息分別為629,900,000港元及59,600,000港元，貸款還款日期初始為二零二三年九月三十日。截至二零二三年九月三十日，實體A尚未償還貸款及有關應收利息，但本公司於二零二三年十一月獲天福知會彼等已於其後與實體A協定新的還款時間表，實體A將分期償還尚未償還貸款及有關應收利息並預期於二零二七年十一月前悉數償還。

於本公告日期，尚未償還本金及有關應收利息分別為629,900,000港元及62,600,000港元。基於上述還款時間表，實體A預期於二零二四年、二零二五年及二零二六年分別償還40,000,000港元、48,000,000港元及106,000,000港元，並於二零二七年償還剩餘尚未償還本金及有關應收利息。

核數師已要求天福管理層及管理層提供截至二零二三年七月三十一日止年度向實體A提供的貸款及應收實體A利息的變動情況、直至二零二三年十月三十日(即本集團綜合財務報表日期)的任何還款情況以及向實體A提供的貸款及應收實體A利息的預期信貸虧損評估(包括所採用的方法、所應用的假設以及香港財務報告準則第9號要求使用的合理及具理據的資料)。本公司提供截至二零二三年七月三十一日止年度向實體A提供的貸款及應收實體A利息的變動情況以及實體A於二零二三年八月三十一日的未經審核管理賬目以證明實體A的財務狀況。然而,實體A的未經審核管理賬目可能並不足以評估預期信貸虧損,其要求估算於報告日期按實際利率貼現的合約現金流量中全部現金短缺的加權平均值。鑒於本公司並無任何實體A的控制權,本公司未能促使實體A為本公司的預期信貸虧損評估提供額外的支持證據以評估實體A的還款能力,包括於報告日期按實際利率貼現的合約現金流量中全部現金短缺的加權平均值,從而滿足核數師的要求。

本集團應收天福集團的股息

誠如年報所披露,本集團於二零二三年七月三十一日應收天福股息約12,600,000港元。本公司確認天福已同意於二零二四年七月或之前結算上述尚未支付應收股息。

本集團解決保留意見之行動計劃

誠如年報所披露,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,以收購本集團於天福的權益及相應的應收賬款(「天福出售事項」),進而解決保留意見。

作為對天福出售事項狀況的更新,本公司一直在與天福現有股東進行持續討論以探索向天福現有股東銷售本集團於天福的權益的可能性。鑒於二零二三年一月初澳門政府重新開放邊境後澳門財神酒店於二零二三年的經營業績得到改善,本公司認為其將能夠委託進行與去年經營業績受新冠肺炎疫情下不確定性影響時相比可更好地反映天福股份價值的估值。本公司的目標為與天福現有股東訂立協議並於截至二零二四年七月三十一日止年度之年度業績公佈前完成天福出售事項。截至本公告日期,尚未訂立任何有關天福出售事項的具約束力的協議。

核數師及審核委員會就行動計劃的意見

鑒於審核保留意見來自本公司於天福的持股及應收天福集團款項，核數師及本公司審核委員會均認為倘本公司能夠完成天福出售事項及出售事項的代價獲悉數結算，且核數師能夠進行令人信納的審核程序，則除對二零二三年比較數字的審核保留意見（以及因二零二四年的年初結餘的保留意見而產生的相應溢利及虧損）外，審核保留意見將於下個財政年度得以解決。

董事會確認，本公告所提供的補充資料並不影響年報所載的任何其他資料，除本公告所披露者外，年報的內容保持不變。

承董事會命
冠中地產有限公司
行政總裁
朱年耀

香港，二零二三年十二月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蕭麗娜女士及朱年耀先生，非執行董事蕭麗雅女士，以及獨立非執行董事楊志偉先生、黃廣發先生及陳樹仁先生。