

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



Tree Holdings Limited

齊家控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8395)

有關截至2023年止年度的全年業績公告及年度報告的補充公告

茲提述齊家控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為2023年6月20日的截至2023年3月31日止年度的全年業績公告(「**2023全年業績公告**」)及日期為2023年6月28日的截至2023年3月31日止年度的年度報告(「**2023年度報告**」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與2023全年業績公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供以下補充資料，應與2023全年業績公告及2023年度報告一併閱讀。

業務回顧

放債業務

本集團全資附屬公司易華為信貸有限公司(「易華為」)持有香港的放債人牌照。易華為按現金流借貸原則向個人及公司客戶提供無抵押貸款。截至2023年3月31日止年度，易華為向85名個人客戶授出88筆貸款，及向2名企業客戶授出3筆貸款。該等個人及企業客戶均非本集團的聯營公司、合營企業或關連人士。易華為透過銷售轉介代理、現有借貸客戶轉介及管理層及員工網絡物色潛在客戶。

有意借款者須通過信貸核實程序，包括根據客戶的信貸評級報告、背景及職業、財務狀況、欠款記錄以及人格擔保及資產擁有權等其他因素評估客戶的信貸可靠程度。

提供的貸款年期介乎3至60個月，大部分貸款的平均年期為12個月或以內。截至2023年3月31日止年度，易華為授出88筆年期介乎3至12個月及3筆年期為12個月以上但60個月以內的貸款。該等授出貸款的年利率介乎7.5%至48%不等，而每筆貸款的利率及所需抵押品金額(如需要)取決於預期違約風險。

(I) 信貸審核、監察及控制

為管理信貸風險，易華為的政策規定，所有希望從易華為獲得貸款的潛在貸款客戶須由信貸部主管審核。信貸部主管將編製報告，當中概述所有可得數據，例如欠款記錄等環聯信貸報告的資料、貸款客戶背景及其他公開可得資料以及貸款金額、利率及貸款年期等建議貸款條款。易華為管理層隨後將審閱報告並批准貸款。

隨後，應收貸款的可收回性將由信貸部主管持續監察。在評估收回應收貸款的可能性時，考慮(i)過往付款記錄，例如於到期日及時償還貸款利息或貸款本金額；(ii)逾期還款期長度；及(iii)可能嚴重降低借款人履責能力的任何可預期經濟環境變動等資料。有關評估將持續進行，以決定是否需要採取跟進行動避免回收貸款問題上的潛在風險。

易華為認為定量及定性資料均對釐定信貸風險屬至關重要，而釐定時所涉因素可能包括毋須付出不必要成本或努力即可獲得的過往及前瞻性資料。經計及所有該等因素後，易華為管理層認為業務的信貸風險能被大幅降低。

截至2023年3月31日止年度，就放債業務授出的貸款已及時遵守GEM上市規則第十九及二十章的所有相關規定，包括規模測試及披露規定。

(II) 應收貸款明細

易華為於2022年2月開業，下表呈列其明細概要：

	2023年	2022年
貸款數據：		
貸款結餘總額(港元)	10,742,888	1,050,000
年內新增貸款額(港元)	38,692,000	1,050,000
新增貸款數目	91	3
每筆貸款的平均結餘總額(港元)	425,187	350,000
全年比率：		
貸款平均回報率	14.9%	1.5%
貸款減值率	0.3%	0.0%

於2023年3月31日貸款結餘總額明細如下：

	貸款結餘總額				總額
	250,000港元 或以下	500,000港元 或以下但 250,000港元 以上	750,000港元 或以下但 500,000港元 以上	750,000港元 以上	
客戶百分比	40.7%	37.1%	7.4%	14.8%	100.0%

於2023年3月31日的應收貸款賬齡分析如下：

	貸款年期				總額
	0至90日	91至180日	181至270日	270日以上	
應收貸款	560,000	2,934,539	6,299,900	948,449	10,742,888

於2023年3月31日，應收最大貸款客戶及五大貸款客戶的貸款分別為1.5百萬港元(相當於約14.0%)及約4.8百萬港元(相當於約45.0%)，且約佔10%的授出貸款具有第三方擔保。

(III) 貸款減值

易華為定期審閱應收貸款可收回金額，當中計及市況、包括借款人付款狀況的重大變動在內的客戶概況及第三方擔保的質素，確保就不可收回金額計提足夠減值。

截至2023年3月31日止年度，就應收貸款確認貸款減值34,649港元(2022年：零)。貸款減值評估乃根據「香港財務報告準則第9號 — 金融工具」按預期信貸虧損基準編製。

有關詳細減值政策，請參閱2023年度報告中主要會計政策概要第2.10段。

商譽重大減值

自COVID-19疫情爆發以來，中國市場長期關閉嚴重影響零售市場，並直接影響我們在中國的傢俱代理業務。需求嚴重下滑及出行限制引致的運輸問題導致收益較2022財政年度及2021財政年度大幅下跌。

本公司認為，市場全面恢復需要大量時間，並預期中國傢俱代理業務的表現在可見未來不會重回正軌。經考慮上述所有因素後，本公司認為商譽出現減值的機會極高，因此委聘一名獨立第三方估值師進行減值評估。估值師透過比較現金產生單位的使用價值及其賬面值進行評估，並總結約14.7百萬港元的減值為合適。方法與去年一致，並採用相同假設。

(I) 商譽減值

報告年度內，香港意享世家現金產生單位的財務表現未能實現去年所制訂的預測。因此，本公司管理層已下調對香港意享世家的財務預測，並因而確認商譽減值虧損。管理層乃按過往表現、現有銷售合約及對市場發展的期望釐定預算收益。

本集團已委聘獨立專業估值師中誠達行(香港)有限公司(「估值師」)就減值評估進行估值(「估值」)，以支持商譽減值虧損的計算。本公司、本公司核數師及估值師已就減值測試估值進行積極討論。

估值採用收入法作為估值方法。根據香港會計準則第36號的規定，於釐定現金產生單位的使用價值時，一般會採用收入法進行商譽減值評估。

根據收入法，以下要素將予考量：(1)現金產生單位的現金流預測；(2)折現率；及(3)長期增長率。於2023年3月31日的估值採用的現金流預測已較2022年3月31日者有所下調。下表概述香港意享世家估值所採納輸入數據的主要變動：

財務預測	2023 財政年度	2022 財政年度
首年收益(千港元)	58,242	68,791
4年年增長率	4%	3%-4%
5年EBIT率	38%-40%	53%-54%

本公司認為，因需求短缺而令收益下跌可能歸因於客戶品味轉變、激烈競爭、較低的進入門檻、撤銷旅遊限制、購買力下降、物流成本上漲等。自Covid-19爆發以來，國內零售市場受封城影響而遭重創，進而對我們於中國的傢俱代理

業務構成直接的負面影響。由於旅遊限制導致需求大幅下降及物流成本上漲，故2023財政年度的收益較2022財政年度大幅下跌。本公司認為，市場復甦之路仍未見明朗，中國傢俱代理業務的表現或需較長時間方可重回正軌。本公司管理層認為下調財務預測屬合理，並相應計提商譽減值虧損撥備。

代表董事會
齊家控股有限公司
主席兼行政總裁
唐登

香港，2023年8月8日

於本公告日期，董事會由執行董事唐登先生、Mary Kathleen BABINGTON女士、徐穎德先生及邊大海先生；以及獨立非執行董事楊文忠先生、曾偉賢先生及薛海華先生組成。