

HARBOUR BAY HOTEL  
維港灣酒店

# 2024/2025 中期報告



**金粵控股有限公司**  
Rich Goldman Holdings Limited

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 00070)



## 目錄

- 2 公司資料
- 3 管理層討論及分析
- 11 企業管治及其他資料
- 16 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 18 簡明綜合財務狀況表
- 20 簡明綜合權益變動表
- 21 簡明綜合現金流量表
- 22 簡明綜合財務報表附註

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

連綺雯女士(主席)

張伊煒先生

(於二零二五年一月二十八日辭任)

### 非執行董事

Nicholas J. Niglio先生

### 獨立非執行董事

張一虹先生

虞敷榮先生

楊凱晴女士

### 公司秘書

蘇希路女士

### 審核委員會

張一虹先生(主席)

虞敷榮先生

楊凱晴女士

### 薪酬委員會

張一虹先生(主席)

虞敷榮先生

Nicholas J. Niglio先生

### 提名委員會

連綺雯女士(主席)

張一虹先生

虞敷榮先生

### 授權代表

連綺雯女士

蘇希路女士

## 註冊辦事處

香港上環

干諾道中168-200號

信德中心西座

18樓1807室

## 公司網站

[www.richgoldman.com.hk](http://www.richgoldman.com.hk)

## 核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

香港九龍灣

宏照道38號

企業廣場第五期

2座23樓

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

## 股份過戶登記處

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1712-1716號舖

## 電郵

[enquiry@richgoldman.com.hk](mailto:enquiry@richgoldman.com.hk)

## 股份代號

00070

## 買賣單位

10,000股

## 管理層討論及分析

### 業績

金粵控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）公佈，於截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣59.3百萬元（每股虧損約港幣3.06仙）及本公司擁有人應佔全面虧損總額約港幣62.5百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止六個月則錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣18.8百萬元（每股虧損約港幣0.97仙）及本公司擁有人應佔全面虧損總額約港幣13.3百萬元。

### 業務回顧

本集團之主要業務為(i)信貸業務；(ii)酒店營運業務；及(iii)物業租賃業務。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月之虧損較截至二零二三年十二月三十一日止六個月增加約港幣43.9百萬元。此乃主要由於(i)本集團所持物業（分類為物業、廠房及設備）之減值虧損較截至二零二三年十二月三十一日止六個月增加約港幣24.3百萬元；(ii)本集團之投資物業公平值虧損較截至二零二三年十二月三十一日止六個月增加約港幣13.1百萬元；及(iii)本集團應收貸款及應收利息之減值撥備及撇銷較截至二零二三年十二月三十一日止六個月增加約港幣5.7百萬元。

過去一個財政期間，在高息週期及樓市下跌的背景下，經濟並未如期待般快速恢復至疫情前水平。有賴於多元化轉型，本集團一直將現金流控制在健康水平，成功讓本集團經受住複雜多變經濟局勢的考驗。董事會相信，穩健營運現有業務板塊，在未來可以實現本集團業務及財務狀況的持續改善。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 信貸業務

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本集團信貸業務主要圍繞為本地市場提供無抵押私人貸款及物業按揭服務。在本集團強大資源支持下，旗下「風奇金融」品牌一直快速成長。憑藉穩步提升的品牌識別度及於業內的市場份額，其業務規模及客戶群體亦持續擴大。

作為一間以金融科技為定位的公司，風奇金融引入深度學習演算法以建立動態信用評分模型，實現多來源數據的實時整合，提高風險評估的準確性，藉此進一步提升技術優勢。通過部署人工智能支持全自動貸款審批系統，貸款審批流程效率獲得顯著提高。

於二零二四年十二月三十一日的應收貸款總額約為港幣339.2百萬元，相比於二零二四年六月三十日的約港幣402.3百萬元減少約港幣63.1百萬元，原因是約港幣49.1百萬元的應收貸款總額於截至二零二四年十二月三十一日止六個月被重新分類至分類為持作待售之資產。於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有龐大的客戶基礎，客戶數目有1,992位。截至二零二四年十二月三十一日止六個月產生的利息收入約為港幣41.6百萬元，相比截至二零二三年十二月三十一日止六個月的約港幣34.0百萬元增加約港幣7.6百萬元。截至二零二四年十二月三十一日止六個月的利息收入來自更大的客戶基礎，因此可持續性更高。

於報告期內，信貸業務面臨融資成本及壞賬率上升的雙重壓力。為應對該等挑戰，本集團建立了人工智能支持預測分析平台，利用時間序列模型預測市場波動，從而進一步降低資本錯配風險。管理層優先考慮加強信貸管理，並引入基於機器學習的客戶資料系統，以實現信貸決策自動化。此外，透過部署具備異常偵測演算法的風險監控面板，本集團能夠主動識別高風險應收貸款，加快逾期付款的預警時間。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 酒店營運業務

酒店營運業務是本集團為實現收入來源多元化之另一分部。酒店營運業務於截至二零二四年十二月三十一日止六個月錄得的平均入住率達到93.7%。截至二零二四年十二月三十一日止六個月錄得酒店客房收益約港幣10.0百萬元，相比截至二零二三年十二月三十一日止六個月的約港幣11.0百萬元輕微下跌約港幣1.0百萬元。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月酒店營運業務之相關除稅前虧損約為港幣31.5百萬元，對比截至二零二三年十二月三十一日止六個月的則約為港幣6.0百萬元，主要是由於與截至二零二三年十二月三十一日止六個月相比，就物業、廠房及設備作出之減值虧損增加約港幣24.3百萬元所致。

董事會對香港酒店業務的長遠前景保持審慎樂觀的看法。

#### 物業租賃業務

本集團於香港之物業租賃業務主要是將酒店物業底層的店舖出租予獨立第三方；而於中華人民共和國(「中國」)的物業租賃業務是將位於中國上海市浦東新區錦延路北側，稱為上海張家浜逸飛創意街或上海錦繡坊之物業(「中國物業」)內的商舖及場地空間出租予不同租戶。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 物業租賃業務(續)

於二零二四年十二月三十一日，共有42名第三方商業租戶(其中大部分為如麥當勞和星巴克等知名品牌的連鎖餐廳，以及教育中心)已就中國物業內合計總建築面積約14,592平方米的商舖及場地空間簽署租賃協議；而中國物業內總建築面積約3,852平方米的空間屬空置及可供租賃。中國物業目前由一間第三方管理公司根據物業管理協議進行管理，該協議將於二零二六年十二月三十一日屆滿。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月物業租賃業務之相關除稅前虧損約為港幣7.8百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止六個月則為除稅前溢利約港幣3.3百萬元，主要由於投資物業之公平值虧損約港幣17.3百萬元所致。

董事會對中國經濟抱有信心，會繼續堅定持有中國物業，並發展及增強本集團的物業租賃業務。中國物業的租賃為本集團帶來穩定現金流，同時亦成為本集團另一主要收益及溢利來源。

### 財務狀況

於二零二四年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額約為港幣999.3百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣1,061.8百萬元)。有關減少主要是由於期內虧損所致。

### 流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣58.4百萬元(於二零二四年六月三十日：港幣21.3百萬元)。於二零二四年十二月三十一日的流動比率為1.3倍(於二零二四年六月三十日：1.1倍)。於二零二四年十二月三十一日，現金及銀行結餘總額約為港幣63.4百萬元，於二零二四年六月三十日的則約為港幣77.2百萬元。本集團管理流動資金的方針是盡可能確保本集團保持充足的流動資金，以應付其到期負債，確保不會造成無法接受的損失或對本集團聲譽受損的風險。

## 管理層討論及分析

### 借款及資產負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款總額約為港幣193.7百萬元（於二零二四年六月三十日：港幣209.6百萬元），包括來自銀行之有抵押借款港幣150.0百萬元（於二零二四年六月三十日：港幣100.0百萬元）、來自第三方之無抵押貸款約港幣8.8百萬元（於二零二四年六月三十日：港幣49.7百萬元）及應付一間附屬公司非控股股東款項約港幣34.9百萬元（於二零二四年六月三十日：港幣59.9百萬元）。本集團借款的貨幣為港幣。有關本集團借款到期情況及利率的詳情載於簡明綜合財務報表附註13及15。

本集團於二零二四年十二月三十一日的計息有抵押銀行借款為港幣150.0百萬元（於二零二四年六月三十日：港幣100.0百萬元），其利率為每年7.0%。本集團審視並確保備有足夠外部融資，以保留資源用作支持其業務發展。於二零二四年十二月三十一日，本集團獲一間商業銀行授予非承諾性循環貸款融資額度港幣200.0百萬元（於二零二四年六月三十日：港幣100.0百萬元），其中港幣150.0百萬元（於二零二四年六月三十日：港幣100.0百萬元）已獲動用。相關貸款融資將於二零二六年十二月三日期到。根據相關貸款協議，本公司控股股東連綺雯女士須一直（直接或間接）為本公司單一最大股東。

於二零二四年十二月三十一日，以借款總額除以本公司擁有人應佔權益總額計算之資產負債比率約為19.4%（於二零二四年六月三十日：19.7%）。

### 資本結構

本集團之資本結構與截至二零二四年六月三十日止年度之年報所披露的並無重大變動。於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行股份總數約為1,938,823,000股（於二零二四年六月三十日：1,938,823,000股）。

於截至二零二四年十二月三十一日止六個月內並無發行股本證券（包括可轉換為股本證券的證券）。



## 管理層討論及分析

### 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面總值分別約為港幣299.0百萬元（於二零二四年六月三十日：港幣335.9百萬元）及港幣94.7百萬元（於二零二四年六月三十日：港幣106.0百萬元）之樓宇（分類為物業、廠房及設備以及投資物業）已抵押作為抵押品，作為本集團取得貸款融資之擔保。

### 重大投資、重大資產收購及出售

於二零二四年十二月二日，可靠有限公司（本公司之直接全資附屬公司）作為賣方（「賣方」）、Ever Bright International Holdings Limited作為買方（「買方」）及陳小平先生作為擔保人訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購家按融資有限公司（「家按融資」，於有關出售成交前為本公司之間接全資附屬公司）全部已發行股本，所涉代價約為港幣9,296,000元（「出售事項」）。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月二日之公告及日期為二零二四年十二月二十三日之通函。

除本報告所披露者外，本集團於二零二四年十二月三十一日並無持有重大投資，而本集團亦無進行其他重大資產收購或出售。

## 管理層討論及分析

### 自財政期結後的重要事項

出售事項於二零二五年一月六日成交，其後家按融資不再為本公司之附屬公司。因此，家按融資之財務業績不再併入本公司之綜合財務報表。

於出售事項成交之日，本公司及風奇金融有限公司（「**風奇金融**」，為本公司之間接全資附屬公司）各自與買方及家按融資訂立一份轉讓契據，據此，本公司須向買方轉讓而買方須向本公司收購本金額約為港幣36,329,000元之貸款（「**本公司貸款**」），以及風奇金融須向買方轉讓而買方須向風奇金融收購本金額約為港幣14,046,000元之貸款（「**風奇貸款**」）（「**貸款轉讓**」），相當於本公司及風奇金融各自向家按融資提供之所有未償還貸款。

除本報告所披露者外，自財政期結後並無發生影響本集團之重要事項。

### 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無任何重大或然負債。

### 資金及財政政策及外匯風險管理

本集團採取審慎之資金及財政政策。本集團所有資產及負債均以港幣計值。本公司及其主要附屬公司之功能貨幣為港幣及人民幣，其大部份交易及資產均以港幣及人民幣計值。於二零二四年十二月三十一日，由於本集團有約人民幣31.9百萬元（相當於約港幣33.8百萬元）以人民幣計值的銀行結餘，本集團面對若干外匯風險。本集團目前並無任何有關外匯交易、資產及負債之外匯對沖政策，但會密切監察其外匯風險並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 管理層討論及分析

### 有關重大投資或資本資產之未來計劃

除本報告所披露者外，本集團於本報告日期並無任何有關重大投資或收購資本資產的確切計劃。本集團繼續尋求符合本集團業務策略的適當投資機遇。

### 僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱員總數為82人。有關董事、本集團高級管理層及其他僱員的薪酬政策由本公司薪酬委員會制訂，並不時審閱。僱員的薪酬乃根據彼等的資歷、經驗、工作性質及表現釐定，薪金水平與現行市況一致。給予僱員的其他福利包括強制性公積金計劃、醫療保險保障及購股權計劃。

### 中期股息

董事會決議不會就截至二零二四年十二月三十一日止六個月宣派任何中期股息（截至二零二三年十二月三十一日止六個月：無）。

## 企業管治及其他資料

### 遵守企業管治常規

董事會致力維持良好企業管治常規及程序。本公司企業管治原則強調高質素之董事會、健全之內部監控及向全體股東保持透明度。

於截至二零二四年十二月三十一日止六個月內，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）所列的原則，並已遵守所有守則條文及（如適用）建議最佳常規。

### 遵守進行證券交易的標準守則

董事會已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為規管董事交易本公司證券之行為守則。所有董事於回應有關查詢時均確認，彼等於截至二零二四年十二月三十一日止六個月內均已就本身之證券交易遵守標準守則所載之規定標準。

### 審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），並採納符合企業管治守則之書面職權範圍。審核委員會之主要職責為審閱及批准本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控系統。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即張一虹先生（審核委員會主席）、虞敷榮先生及楊凱晴女士。

### 審閱中期業績及中期報告

審核委員會已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止六個月的中期業績及中期報告，並認為有關業績及報告的編制符合適用的會計準則及規定、已作出充分披露以及對所採納之會計處理方式並無異議。審核委員會建議董事會採納有關業績及報告。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止六個月內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則）以獲取現金）。

## 企業管治及其他資料

### 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員或彼等之任何聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所、或根據證券及期貨條例第352條之規定須記入當中所述須予存置之登記冊、或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，根據本公司所得之資料，以下為本公司的主要股東及擁有本公司已發行股本5%或以上權益而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的人士（董事或本公司最高行政人員除外），或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊者：

股東姓名	好倉／淡倉	所持普通股數目	持股百分比
連綺雯女士	好倉	1,374,502,606	70.89%
黃友成先生	好倉	108,000,000	5.57%

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無其他人士登記持有本公司股本及相關股份中5%或以上之任何權益或淡倉為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊。

## 企業管治及其他資料

### 購股權計劃

本公司曾於二零零七年採納一項購股權計劃，而該計劃已於二零一七年根據其條款屆滿。

於二零二三年十一月三十日，本公司採納一項新的購股權計劃，目的是為使本集團能夠表彰承授人之貢獻及未來潛在貢獻。

購股權於期內之變動詳情載列如下：

承授人姓名	授出日期	行使期	每股行使價 港幣	於二零二四年 七月一日 尚未行使	期內已授出/ 已行使/ 已註銷/ 已失效	於二零二四年 十二月三十一日 尚未行使
<b>董事</b>						
Nicholas J. Niglio先生	二零一六年 四月一日	二零一六年 四月一日至 二零二六年 三月三十一日	0.50	5,119,000	-	5,119,000
<b>其他合資格參與者</b>	二零一六年 四月一日	二零一六年 四月一日至 二零二六年 三月三十一日	0.50	5,119,000	-	5,119,000

購股權的歸屬期是由授出日期起至行使期開始為止。

除上文所披露者外，於截至二零二四年十二月三十一日止六個月內，董事或本公司最高行政人員或彼等之任何聯繫人概無擁有可認購本公司證券之任何權利，亦並無行使任何有關權利。

於二零二四年七月一日及二零二四年十二月三十一日，根據所有購股權計劃可供授予合資格參與者之購股權數目為193,882,269份；而於二零二四年七月一日及二零二四年十二月三十一日，根據所有購股權計劃可供授予服務提供者之購股權數目為19,388,226份。

於截至二零二四年十二月三十一日止六個月內就本公司根據購股權計劃所授出之購股權而可予發行之股份數目除以於截至二零二四年十二月三十一日止六個月內已發行之相關類別股份（不包括庫存股份（定義見上市規則））之加權平均數為0.53%。

## 企業管治及其他資料

### 購買股份或債券之安排

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二四年十二月三十一日止六個月內任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

### 根據上市規則第13.18條作出之披露

#### 貸款融資I

於二零二三年一月十一日，風奇金融作為借款方、永慶企業有限公司（本公司之全資附屬公司）作為按揭方、及本公司作為擔保方，就一項上限為港幣100,000,000元之非承諾性循環貸款融資（「貸款融資I」）與一間商業銀行作為貸款方（「貸款人A」）訂立貸款協議（「貸款協議I」）。貸款融資I將於二零二六年一月十日到期。

根據貸款協議I之條款，本公司控股股東連綺雯女士須（直接或間接）一直持有本公司單一最大股本權益。

貸款人A保留其於任何時候立即註銷或修改貸款融資I、要求即時償還所有未付款項及要求為任何未來或或然負債提供（按貸款人A指明金額）即時現金保證之凌駕性權利。

根據貸款協議I授出之銀行借款港幣100,000,000元連應計利息已於二零二四年十二月九日或之前悉數償還，而本集團酒店物業及投資物業之押記已於二零二四年十二月九日解除。自貸款協議I訂立日期至二零二四年十二月九日，連綺雯女士實益擁有本公司已發行股本總額約70.89%權益。

#### 貸款融資II

於二零二四年十二月四日，風奇金融作為借款方、永慶企業有限公司作為按揭方、及本公司作為擔保方，就一項上限為港幣200,000,000元之非承諾性循環貸款融資（「貸款融資II」）與另一間商業銀行作為貸款方（「貸款人B」）訂立貸款協議（「貸款協議II」）。貸款融資II將於二零二六年十二月三日期到期。

根據貸款協議II之條款，本公司控股股東連綺雯女士須一直（直接或間接）為本公司單一最大股東。

## 企業管治及其他資料

根據上市規則第13.18條作出之披露(續)

### 貸款融資II(續)

違反該責任將構成貸款協議II項下之違約事件，當發生違約事件時，貸款人B有權(i)要求立即支付未償還金額；及／或(ii)更改、減少、暫停、終止或取消貸款融資II的所有或任何部分。

截至貸款協議II訂立日期及直至本報告日期止，連綺雯女士實益擁有本公司已發行股本總額約70.89%權益。



## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
收益	3	<b>67,724</b>	63,149
所提供服務之成本		<b>(9,522)</b>	(12,758)
其他收入		<b>1,890</b>	1,752
其他收益及虧損淨額		<b>(5,090)</b>	194
投資物業公平值虧損	9	<b>(17,257)</b>	(4,200)
物業、廠房及設備減值虧損		<b>(28,414)</b>	(4,131)
應收貸款及應收利息減值撥備及 撤銷淨額	11	<b>(21,346)</b>	(15,646)
行政開支		<b>(41,133)</b>	(37,005)
<b>經營虧損</b>		<b>(53,148)</b>	(8,645)
融資成本		<b>(7,295)</b>	(5,852)
<b>除稅前虧損</b>		<b>(60,443)</b>	(14,497)
所得稅開支	5	<b>(1,043)</b>	(3,065)
<b>期內虧損</b>	4	<b>(61,486)</b>	(17,562)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
	附註	
除稅後其他全面(虧損)/收益		
可能於其後重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差異	(4,412)	7,595
期內除稅後其他全面(虧損)/收益總額	(4,412)	7,595
期內全面虧損總額	(65,898)	(9,967)
以下人士應佔期內(虧損)/溢利：		
— 本公司擁有人	(59,288)	(18,841)
— 非控股權益	(2,198)	1,279
	(61,486)	(17,562)
以下人士應佔期內全面(虧損)/收益		
總額：		
— 本公司擁有人	(62,504)	(13,300)
— 非控股權益	(3,394)	3,333
	(65,898)	(9,967)
每股虧損	7	
— 基本及攤薄(港仙)	(3.06)	(0.97)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

		二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	351,418	389,849
使用權資產		829	1,314
投資物業	9	585,056	606,867
無形資產		727	911
遞延稅項資產		5,056	4,402
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	10	31,508	31,492
應收貸款	11	185,801	257,241
		<b>1,160,395</b>	<b>1,292,076</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	19,423	16,098
應收貸款及應收利息	11	119,556	121,477
即期稅項資產		15	28
分類為持作待售之資產	14	58,258	-
銀行及現金結餘		63,371	77,241
		<b>260,623</b>	<b>214,844</b>
<b>流動負債</b>			
合約負債		1,536	2,075
其他應付款項		35,717	34,025
借款及應付利息	13	159,849	151,708
租賃負債		922	1,056
即期稅項負債		4,006	4,700
與分類為持作待售之資產有直接關聯之負債	14	153	-
		<b>202,183</b>	<b>193,564</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>58,440</b>	<b>21,280</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,218,835</b>	<b>1,313,356</b>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
	附註	
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項	3,117	4,949
應付一間附屬公司非控股股東款項	15 34,935	59,900
租賃負債	—	392
遞延稅項負債	80,081	81,515
	<b>118,133</b>	146,756
<b>資產淨值</b>	<b>1,100,702</b>	1,166,600
<b>資本及儲備</b>		
股本	16 1,317,736	1,317,736
儲備	(318,478)	(255,974)
本公司擁有人應佔權益	999,258	1,061,762
非控股權益	101,444	104,838
<b>權益總額</b>	<b>1,100,702</b>	1,166,600

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

截至二零二四年十二月三十一日止六個月(未經審核)

	本公司擁有人應佔										非控股權益	總計
	股本	物業重估儲備	不可分派儲備	購股權儲備	其他儲備	法定盈餘儲備	換算儲備	累計虧損	小計	港幣千元		
於二零二四年七月一日	1,317,736	5,922	2,264	2,628	(42,738)	2,713	(43,932)	(182,831)	1,061,762	104,838	1,166,600	
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(3,216)	(59,288)	(62,504)	(3,394)	(65,898)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	268	-	(268)	-	-	-	
於二零二四年十二月三十一日	1,317,736	5,922	2,264	2,628	(42,738)	2,981	(47,148)	(242,387)	999,258	101,444	1,100,702	

截至二零二三年十二月三十一日止六個月(未經審核)

	本公司擁有人應佔										非控股權益	總計
	股本	物業重估儲備	不可分派儲備	購股權儲備	其他儲備	法定盈餘儲備	換算儲備	累計虧損	小計	港幣千元		
於二零二三年七月一日	1,317,736	5,922	2,264	2,628	(42,738)	1,785	(41,291)	(131,418)	1,114,888	104,372	1,219,260	
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	5,541	(18,841)	(13,300)	3,333	(9,967)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	582	-	(582)	-	-	-	
於二零二三年十二月三十一日	1,317,736	5,922	2,264	2,628	(42,738)	2,367	(35,750)	(150,841)	1,101,588	107,705	1,209,293	

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	<b>24,547</b>	(32,262)
投資活動所得現金淨額	<b>1,481</b>	720
融資活動(所用)／所得現金淨額	<b>(29,735)</b>	66,399
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額	<b>(3,707)</b>	34,857
於期初之現金及現金等值項目	<b>77,241</b>	63,114
外幣匯率變動之影響	<b>(591)</b>	619
分類為持作待售之現金及現金等值項目	<b>(9,572)</b>	—
於期末之現金及現金等值項目	<b>63,371</b>	98,590

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表已遵照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及上市規則之適用披露條文編製。未經審核簡明綜合財務報表所用之主要會計政策與用以編製本集團截至二零二四年六月三十日止年度綜合財務報表所採用者一致，惟採納本中期報告附註2所披露的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」）除外。簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已由審核委員會審閱。

本中期報告所載關於截至二零二四年六月三十日止財政年度之綜合財務資料（作為比較資料）並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自有關財務報表。與法定財務報表相關並須按照香港公司條例（第622章）第436條披露之進一步資料如下：

根據香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部，本公司於截至二零二四年六月三十日止年度的綜合財務報表已送呈公司註冊處處長。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

編製未經審核中期財務報表所用的會計政策及計算方法與截至二零二四年六月三十日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟下文所述之變動除外。

編製未經審核簡明綜合財務報表時，本集團已首次應用於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則中概念框架的提述之修訂以及下列香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港會計準則之修訂：

香港會計準則第1號（修訂）	流動或非流動負債之分類以及附帶契約條件之非流動負債
香港詮釋第5號（經修改）	財務報表之呈列—借款人對訂有按要求償還條款之定期貸款進行分類
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號（修訂）	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號（修訂）	售後租回交易中之租賃負債

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團已評估採納上述香港財務報告準則及香港會計準則之修訂的影響，並認為對本集團的業績和財務狀況並無重大影響而本集團會計政策並無任何重大變化。

## 3. 收益及分部資料

本集團之可報告分部為提供不同產品及服務的策略業務單位。由於各項業務所需之技術及營銷策略有別，故有關業務會予以分開管理。

本集團有以下三個營運分部：

- (i) 信貸業務；
- (ii) 酒店營運業務；及
- (iii) 物業租賃業務。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 3. 收益及分部資料(續)

### (a) 分部收益及業績

本集團收益及業績按可報告及經營分部作出之分析如下：

截至二零二四年十二月三十一日止六個月(未經審核)

	信貸業務 港幣千元	酒店營運業務 港幣千元	物業租賃業務 港幣千元	總計 港幣千元
收益	<u>41,581</u>	<u>9,968</u>	<u>16,175</u>	<u>67,724</u>
分部業績	<u>(3,152)</u>	<u>(31,454)</u>	<u>(7,784)</u>	<u>(42,390)</u>
未分配其他收入				1,514
未分配其他收益及虧損				(5,090)
未分配融資成本				(3,268)
未分配開支				<u>(11,209)</u>
除稅前虧損				<u>(60,443)</u>

截至二零二三年十二月三十一日止六個月(未經審核)

	信貸業務 港幣千元	酒店營運業務 港幣千元	物業租賃業務 港幣千元	總計 港幣千元
收益	<u>33,968</u>	<u>11,049</u>	<u>18,132</u>	<u>63,149</u>
分部業績	<u>(999)</u>	<u>(6,023)</u>	<u>3,318</u>	<u>(3,704)</u>
未分配其他收入				1,502
未分配其他收益及虧損				24
未分配融資成本				(2,773)
未分配開支				<u>(9,546)</u>
除稅前虧損				<u>(14,497)</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 3. 收益及分部資料(續)

### (b) 分部資產及負債

本集團資產及負債按可報告及經營分部作出之分析如下：

於二零二四年十二月三十一日(未經審核)

	信貸業務 港幣千元	酒店營運業務 港幣千元	物業租賃業務 港幣千元	總計 港幣千元
<b>資產</b>				
分部資產	<u>394,076</u>	<u>306,933</u>	<u>632,737</u>	1,333,746
未分配企業資產				<u>87,272</u>
綜合資產總額				<u>1,421,018</u>
<b>負債</b>				
分部負債	<u>(164,794)</u>	<u>(5,378)</u>	<u>(111,233)</u>	(281,405)
未分配企業負債				<u>(38,911)</u>
綜合負債總額				<u>(320,316)</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 3. 收益及分部資料(續)

### (b) 分部資產及負債(續)

於二零二四年六月三十日(經審核)

	信貸業務 港幣千元	酒店營運業務 港幣千元	物業租賃業務 港幣千元	總計 港幣千元
<b>資產</b>				
分部資產	<u>399,520</u>	<u>338,474</u>	<u>679,510</u>	1,417,504
未分配企業資產				<u>89,416</u>
綜合資產總額				<u>1,506,920</u>
<b>負債</b>				
分部負債	<u>(115,421)</u>	<u>(5,527)</u>	<u>(112,591)</u>	(233,539)
未分配企業負債				<u>(106,781)</u>
綜合負債總額				<u>(340,320)</u>

未分配企業資產主要指若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、按公平值計入損益之金融資產、按金、其他應收款項以及若干銀行及現金結餘。

未分配企業負債主要指其他應付款項、若干借款及應付利息、若干租賃負債以及應付一間附屬公司非控股股東款項。

分類為持作待售之出售集團資產及負債(附註14)已撥入信貸業務分部。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 4. 期內虧損

本集團期內虧損乃經扣除／(計入)以下各項列示：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
無形資產攤銷	184	184
銀行利息收入	(252)	(89)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	(1,492)	(1,488)
物業、廠房及設備折舊	10,070	10,208
使用權資產折舊	486	393
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	(16)	(24)
應付一間附屬公司非控股股東款項之提前償還虧損 (附註15)	5,106	-

### 5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項－香港利得稅		
期內撥備	156	228
過往年度之撥備不足	139	-
	295	228
即期稅項－中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
期內撥備	2,244	1,437
過往年度之超額撥備	-	(277)
	2,244	1,160
遞延稅項	(1,496)	1,677
所得稅開支	1,043	3,065

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 5. 所得稅開支(續)

根據利得稅率兩級制，本集團於香港註冊成立之合資格實體首港幣2百萬元之應課稅溢利按稅率8.25%課稅而超過該金額之應課稅溢利按稅率16.5%課稅。本集團並不符合利得稅率兩級制的資格之實體之溢利繼續按稅率16.5%課稅。

本集團在中國營運之實體須就應課稅溢利按25%的稅率繳納企業所得稅。

其他地區之應課稅溢利之稅項扣除已根據本集團營運所在國家之現行法例、詮釋及常規，按當地現行稅率計算。

## 6. 中期股息

董事不建議就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月派付任何中期股息。

## 7. 每股虧損

### 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據截至二零二四年十二月三十一日止六個月之本公司擁有人應佔期內虧損約港幣59,288,000元(未經審核)(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：港幣18,841,000元(未經審核))及兩段期間內之已發行普通股的加權平均數約1,938,823,000股計算。

### 每股攤薄虧損

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月並無具潛在攤薄影響的已發行股份，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 8. 物業、廠房及設備

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本集團購入約港幣263,000元(未經審核)之物業、廠房及設備。截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本集團購入約港幣768,000元(未經審核)之物業、廠房及設備，以及自在建工程轉撥約港幣1,019,000元(未經審核)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團價值約港幣299,000,000元(未經審核)(二零二四年六月三十日：港幣335,900,000元(經審核))之香港酒店物業已予抵押，作為本集團取得貸款融資之擔保。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 9. 投資物業

港幣千元

公平值	
於二零二三年七月一日	638,215
公平值虧損	(27,427)
匯兌差異	(3,921)
於二零二四年六月三十日及二零二四年七月一日(經審核)	606,867
公平值虧損	(17,257)
匯兌差異	(4,554)
於二零二四年十二月三十一日(未經審核)	<b>585,056</b>

於二零二四年十二月三十一日，本集團價值約港幣94,700,000元(二零二四年六月三十日：港幣106,000,000元)之香港投資物業已予抵押，作為本集團取得貸款融資之擔保。

## 10. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
按公平值計入損益之金融資產		
— 非上市基金投資	<b>31,508</b>	31,492

於二零二四年十二月三十一日，非上市基金投資(並非在活躍市場報價)的賬面值為約港幣31,508,000元(二零二四年六月三十日：港幣31,492,000元)。投資的公平值乃參考基金管理人在報告期末提供的資產淨值列示。董事相信，基金管理人提供的估計公平值為合理，以及是於報告期末最合適的價值。

投資的賬面值以港幣計值。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 11. 應收貸款及應收利息

	二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
應收貸款	<b>339,208</b>	402,338
減：應收貸款減值撥備	<b>(46,154)</b>	(39,844)
應收貸款(經扣除撥備)	<b>293,054</b>	362,494
應收利息	<b>21,898</b>	21,630
減：應收利息減值撥備	<b>(9,595)</b>	(5,406)
應收利息(經扣除撥備)	<b>12,303</b>	16,224
	<b>305,357</b>	378,718
分析如下：		
— 非流動資產	<b>185,801</b>	257,241
— 流動資產	<b>119,556</b>	121,477
	<b>305,357</b>	378,718

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，應收貸款及應收利息(經扣除撥備)合共約港幣48,469,000元已轉撥至持作待售資產(附註14)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 11. 應收貸款及應收利息 (續)

應收貸款及應收利息之信貸質素分析如下：

	二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
<b>應收貸款</b>		
並無逾期或減值		
— 有抵押	-	68,342
— 無抵押	<b>267,494</b>	261,689
逾期1至30天		
— 有抵押	-	8
— 無抵押	<b>43</b>	42
逾期31至90天		
— 有抵押	-	13
— 無抵押	<b>525</b>	142
逾期181至365天		
— 有抵押	-	5,544
逾期超過365天		
— 有抵押	<b>24,992</b>	26,714
	<b>293,054</b>	362,494
<b>應收利息</b>		
並無逾期或減值		
— 有抵押	-	535
— 無抵押	<b>4,571</b>	4,277
逾期1至30天		
— 有抵押	-	190
— 無抵押	<b>70</b>	170
逾期31至90天		
— 有抵押	-	80
— 無抵押	<b>227</b>	72
逾期超過365天		
— 有抵押	<b>7,435</b>	10,900
	<b>12,303</b>	16,224
	<b>305,357</b>	378,718

有抵押貸款乃由物業作抵押。抵押品之公平值(經管理層評估)為不低於有關貸款於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日之應收貸款及應收利息之未償還總額。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 11. 應收貸款及應收利息(續)

本集團之應收貸款及應收利息之減值撥備變動如下：

	應收貸款			總計 港幣千元
	第一階段 12個月 預期信貸 虧損 (「預期信貸 虧損」) 港幣千元	第二階段 全期預期 信貸虧損 港幣千元	第三階段 全期預期 信貸虧損 港幣千元	
於二零二三年七月一日	11,627	240	5,936	17,803
已開始之新貸款	8,715	138	-	8,853
年內償還之貸款	(4,278)	(27)	(2,874)	(7,179)
年內(計入)/扣除	(1,093)	70	35,272	34,249
年內撇銷	-	-	(13,882)	(13,882)
階段間轉撥	(698)	(39)	737	-
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日(經審核)	14,273	382	25,189	39,844
已開始之新貸款	5,094	76	622	5,792
期內償還之貸款	(2,931)	-	(555)	(3,486)
期內(計入)/扣除	(2,065)	(83)	16,082	13,934
期內撇銷	-	-	(9,316)	(9,316)
階段間轉撥	(430)	(28)	458	-
轉撥至分類為持作待售之資產 (附註14)	(1)	-	(613)	(614)
於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)	13,940	347	31,867	46,154

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 11. 應收貸款及應收利息(續)

	應收利息			總計 港幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	
	12個月 預期信貸 虧損	全期預期 信貸虧損	全期預期 信貸虧損	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年七月一日	149	7	1,235	1,391
已開始之新貸款	156	7	-	163
年內償還之貸款	(62)	-	(81)	(143)
年內(計入)／扣除	(1)	14	5,330	5,343
年內撤銷	-	-	(1,348)	(1,348)
階段間轉撥	(8)	(4)	12	-
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日(經審核)	234	24	5,148	5,406
已開始之新貸款	96	7	68	171
期內償還之貸款	(51)	-	(101)	(152)
期內(計入)／扣除	(30)	(1)	5,118	5,087
期內撤銷	-	-	(917)	(917)
階段間轉撥	(6)	(17)	23	-
於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)	243	13	9,339	9,595

於二零二四年十二月三十一日有一筆(二零二四年六月三十日：三筆)有抵押應收貸款違約，而截至二零二四年十二月三十一日止六個月有兩筆已違約之有抵押應收貸款轉撥至分類為持作待售之資產。於二零二四年十二月三十一日，相關應收貸款及應收利息之結餘分別約港幣24,992,000元(二零二四年六月三十日：港幣32,258,000元)及約港幣7,345,000元(二零二四年六月三十日：港幣10,900,000元)，合共約港幣32,337,000元(二零二四年六月三十日：港幣43,158,000元)。根據相關應收貸款及應收利息以位於澳門(二零二四年六月三十日：香港及澳門)之住宅物業作為抵押之抵押品之公平值計算，相關應收貸款及應收利息之減值虧損撥備分別約為港幣10,008,000元(二零二四年六月三十日：港幣6,985,000元)及港幣7,370,000元(二零二四年六月三十日：港幣2,753,000元)。本集團向相關借款人採取法律行動，透過強制執行抵押品的權利以收回上述應收貸款及應收利息。

對於並無信貸減值以及自初始確認以來信貸風險並無顯著增加(「第一階段」)之應收貸款及應收利息，預期信貸虧損之計量金額等於未來十二個月內可能發生之違約事件導致的全期預期信貸虧損之部分。倘若確定自初始確認後信貸風險顯著增加(「第二階段」)惟尚未被視為信貸減值，則預期信貸虧損將根據全期預期信貸虧損計量。倘若確定已信貸減值(「第三階段」)，則預期信貸虧損將根據全期預期信貸虧損計量。一般而言，當應收貸款及應收利息逾期30天時，信貸風險會顯著增加。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 11. 應收貸款及應收利息(續)

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款之減值撥備扣除約港幣13,934,000元(二零二四年六月三十日：港幣34,249,000元)及應收利息之減值撥備扣除約港幣5,087,000元(二零二四年六月三十日：港幣5,343,000元)是由於期／年內違約概率及違約損失之變動所致。

### 12. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
酒店營運業務之貿易應收款項	22	3
物業租賃業務之貿易應收款項	10,345	7,137
	10,367	7,140
貿易應收款項減值虧損	(205)	(338)
	10,162	6,802
按金、預付款項及其他應收款項	9,261	9,296
	19,423	16,098

酒店客房收益一般以現金或信用卡結付。本集團給予旅行社及企業客戶的平均信貸期不超過30天。其他客戶不可獲提供除賬期。租金應在發出繳款單後支付。

就物業租賃業務而言，本集團維持一項明確之信貸政策，包括對客戶進行嚴格之信貸評估及要求客戶支付租金押金。除支付租金押金外，客戶亦需提前支付租賃物業之月租。應收款項乃定期審查及密切監測，以盡量減少任何相關信貸風險。逾期貿易應收款項並不計息。於釐定貿易應收款項之可收回性時，本集團會考慮貿易應收款項之信貸質素自初始取得信貸之日起至報告期末期間所發生之任何變動。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 12. 貿易及其他應收款項(續)

貿易應收款項(按發票日期及經扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
0至90天	4,681	4,837
91至180天	2,914	1,836
181至365天	1,535	-
超過365天	1,032	129
	<b>10,162</b>	<b>6,802</b>

於二零二四年十二月三十一日，已就估計不可收回貿易應收款項作出撥備約港幣205,000元(二零二四年六月三十日：港幣338,000元)。

貿易應收款項撥備之對賬：

	二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
於期初／年初	338	794
期內／年內虧損撥備增加	-	46
期內／年內回撥	(3)	(2)
期內／年內撇銷	(126)	(498)
匯兌差異	(4)	(2)
於期末／年末	<b>205</b>	<b>338</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 13. 借款及應付利息

	二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
來自銀行之有抵押借款(附註a)	150,000	100,000
來自第三方之無抵押貸款(附註b)	8,800	49,700
應付利息	1,049	2,008
	<b>159,849</b>	<b>151,708</b>
應償還賬面值：		
一年內	<b>159,849</b>	<b>151,708</b>

附註：

- (a) 於二零二三年一月十一日，本集團(作為借款方)與一間商業銀行(作為貸款方)就港幣100,000,000元之非承諾性循環貸款融資額度(「貸款融資I」)訂立貸款協議(「貸款協議I」)。本集團獲授之貸款融資I乃由本集團位於香港之酒店物業(分類為物業、廠房及設備)(附註8)及投資物業(附註9)以及本公司之企業擔保作抵押。貸款融資I將於二零二六年一月十日到期。

根據貸款協議I項下之條款，本公司控股股東連綺雯女士須(直接或間接)一直持有本公司單一最大股本權益。於二零二四年六月三十日，連綺雯女士擁有本公司已發行股本總額約70.9%實益權益。

於二零二四年六月三十日，本集團取得按香港銀行同業拆息加浮動利率每年2.6%計息之銀行借款，其利率介乎每年7.1%至7.4%。本集團所有有抵押銀行借款將於一年內到期。

根據貸款協議I授出之銀行借款港幣100,000,000元連應計利息已於二零二四年十二月九日或之前悉數償還，而本集團酒店物業及投資物業之押記已於二零二四年十二月九日解除。

於二零二四年十二月四日，本集團作為借款方就一項上限為港幣200,000,000元之非承諾性循環貸款融資(「貸款融資II」)與另一間商業銀行作為貸款方訂立新貸款協議(「貸款協議II」)。本集團獲授之貸款融資II乃由本集團位於香港之酒店物業(分類為物業、廠房及設備)(附註8)及投資物業(附註9)以及本公司之企業擔保作抵押。貸款融資II將於二零二六年十二月三日到期。

根據貸款協議II項下之條款，本公司控股股東連綺雯女士須一直(直接或間接)為本公司單一最大股東。於二零二四年十二月三十一日，連綺雯女士擁有本公司已發行股本總額約70.9%實益權益。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 13. 借款及應付利息 (續)

附註：(續)

### (a) (續)

於二零二四年十二月三十一日，本集團取得按香港銀行同業拆息加浮動利率每年2.65%計息之銀行借款，其利率為每年7.0%。本集團所有有抵押銀行借款將於一年內到期。

於二零二四年十二月三十一日，銀行借款港幣150,000,000元(二零二四年六月三十日：港幣100,000,000元)乃由本集團分類為物業、廠房及設備及投資物業之價值分別為港幣299,000,000元(附註8)及港幣94,700,000元(附註9)(二零二四年六月三十日：港幣335,900,000元及港幣106,000,000元)之樓宇之押記作抵押。

(b) 本集團與獨立第三方訂立數項貸款協議。根據該等貸款協議，該等貸款為無抵押，固定利率介乎每年2%至10%(二零二四年六月三十日：2%至10%)及須於一年內償還。

## 14. 分類為持作待售之出售集團資產及負債

於二零二四年十二月二日，可靠有限公司(本公司之直接全資附屬公司)作為賣方(「賣方」)、Ever Bright International Holdings Limited作為買方(「買方」)及陳小平先生作為擔保人訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購家按融資有限公司(「家按融資」，於有關出售成交前為本公司之間接全資附屬公司)全部已發行股本，所涉代價約為港幣9,296,000元(「出售事項」)。

根據買賣協議，於出售事項完成時，本公司及風奇金融有限公司(「風奇金融」，為本公司之間接全資附屬公司)各自將與買方及家按融資訂立一份轉讓契據，據此，本公司將向買方轉讓而買方將向本公司收購本金額約為港幣36,329,000元之貸款(「本公司貸款」)及風奇金融將向買方轉讓而買方將向風奇金融收購本金額約為港幣14,046,000元之貸款(「風奇貸款」)(「貸款轉讓」)，相當於本公司及風奇金融向家按融資提供之所有未償還貸款。買方須於出售事項完成時向本公司及風奇金融支付其各自貸款之本金額。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 14. 分類為持作待售之出售集團資產及負債(續)

根據出售事項及貸款轉讓，本集團將收取之所得款項總額(即出售事項產生之代價以及本公司貸款及風奇貸款之本金額)約為港幣59,671,000元。

於二零二四年十二月三十一日，買方已按買賣協議規定支付約港幣625,000元之訂金，以用作支付部分代價。

以下與出售事項有關之資產及負債於二零二四年十二月三十一日重新分類為持作待售：

	二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元
分類為持作待售之資產	
遞延稅項資產	101
應收貸款及應收利息	48,469
其他應收款項	116
銀行及現金結餘	9,572
	<b>58,258</b>
與分類為持作待售之資產有直接關聯之負債	
即期稅項負債	<b>(153)</b>

按照買賣協議之條款及條件完成出售事項後，家按融資不再為本公司之附屬公司。因此，家按融資之財務業績不再併入本公司之綜合財務報表。

於二零二四年十二月三十一日，出售事項尚未完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月二日之公告及日期為二零二四年十二月二十三日之通函。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

## 15. 應付一間附屬公司非控股股東款項

應付款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零二一年六月十八日，本集團訂立買賣協議，據此有條件同意向兩名獨立第三方Power Able International Holdings Limited及Original Praise Investment Development Limited收購Fast Advance Resources Limited (「**Fast Advance**」)及其附屬公司(統稱「**Fast Advance集團**」)已發行股本之51% (「**收購事項**」)。於二零二一年九月三十日 (「**完成日期**」)，本集團已完成收購事項而收購事項之最終代價為港幣72,233,000元。

根據收購事項之買賣協議，Fast Advance之非控股股東與本集團相互同意，未經本集團事先書面同意，Fast Advance之非控股股東不得於收購事項完成日期起24個月內要求償還全部或部分款項。應付款項採用實際利率法按攤銷成本列賬。所應用之實際利率為每年8%。於二零二三年六月三十日，Fast Advance之非控股股東與本集團相互進一步同意，Fast Advance之非控股股東無意於直至二零二六年六月三十日為止之36個月內要求償還全部或部分款項，而由此產生之修改償還條款之收益約港幣16,634,000元已於截至二零二三年六月三十日止年度於權益中確認。所應用之實際利率為每年10%。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本集團向Fast Advance之非控股股東償還部分款項約港幣31,800,000元，而由此產生之應付一間附屬公司非控股股東款項之提前償還虧損約港幣5,106,000元已於截至二零二四年十二月三十一日止六個月於損益中確認。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 16. 股本

	二零二四年十二月三十一日 (未經審核)		二零二四年六月三十日 (經審核)	
	股份數目	金額	股份數目	金額
	(千股)	港幣千元	(千股)	港幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於期初／年初及期末／年末	1,938,823	1,317,736	1,938,823	1,317,736

普通股擁有人有權收取不時宣派之股息，並享有在本公司會議上每股一票之投票權。所有普通股就本公司之剩餘資產而言享有同等地位。

### 17. 重大關連人士交易

除於簡明綜合財務報表中其他部分詳述之交易及結餘外，於期內，本集團與關連人士訂立多項交易，董事認為，該等交易乃按一般商業條款及於本集團之日常業務過程中進行，詳情如下。

期內主要管理人員之薪酬如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
薪金及其他短期福利	2,335	2,968
離職後福利	90	63
	2,425	3,031

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 18. 金融工具之公平值計量

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表載列有關釐定該等金融資產公平值之方法(尤其是所用之估值技術及關鍵輸入數據)之資料,以及公平值計量按公平值計量輸入數據之可觀察程度所劃分之公平值級別水平(第一至三級)之資料。

- 第一級:公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出;
- 第二級:公平值計量乃除第一級計入之報價外,自資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)可觀察輸入數據得出;及
- 第三級:公平值計量乃自包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出。

概況	公平值		公平值 級別	估值技術及 關鍵輸入數據
	二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元		
按公平值計入損益 之金融資產				
— 非上市基金 投資	<b>31,508</b>	31,492	第三級	基金管理人提供之 相關投資之公平值
投資物業				
— 位於香港之 商業單位	<b>94,700</b>	106,000	第三級	市場比較法
— 位於中國之 商業單位	<b>490,356</b>	500,867	第三級	收入法

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

### 19. 報告期後事項

出售事項於二零二五年一月六日成交。於二零二五年一月六日，本公司及風奇金融各自與買方及家按融資訂立轉讓契據，而本公司及風奇金融各自已從貸款轉讓收取所得款項。