

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



## DINGYI GROUP INVESTMENT LIMITED

### 鼎億集團投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：508)

### 未經審核中期業績公佈 截至二零二四年九月三十日止六個月

#### 中期業績

鼎億集團投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核簡明合併中期業績，連同二零二三年同期之比較數字如下：

#### 簡明合併損益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	<b>174,448</b>	117,777
銷售成本		<b>(142,352)</b>	(62,415)
毛利		<b>32,096</b>	55,362
其他收益	5	<b>534</b>	816
出售於損益賬按公允值處理之 金融資產虧損		-	(3)
於損益賬按公允值處理之金融 資產產生之收益/(虧損)		<b>51,202</b>	(879)
應收貸款及利息之(減值撥備)/減值撥回		<b>(12,483)</b>	84,825
銷售及分銷成本		<b>(20,700)</b>	(4,690)
一般及行政費用		<b>(9,479)</b>	(11,154)
融資成本	6	<b>(59)</b>	(3,047)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
除稅前利潤	7	41,111	121,230
所得稅費用	8	<u>(13,822)</u>	<u>(15,163)</u>
期內及本公司擁有人應佔利潤		<u>27,289</u>	<u>106,067</u>
每股盈利			
基本及攤薄(港仙)	9	<u>3.54</u>	<u>14.42</u>

## 簡明合併綜合收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
期內利潤	27,289	106,067
期內其他綜合費用		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	<u>14,312</u>	<u>(135,858)</u>
期內綜合費用總額	<u><u>41,601</u></u>	<u><u>(29,791)</u></u>

## 簡明合併財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	於二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		14,404	14,378
物業、廠房及設備		6,427	7,318
遞延稅項資產		24,048	25,624
預付款項及按金		1,341	1,379
使用權資產		4,052	5,375
		<u>50,272</u>	<u>54,074</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7,250	7,250
發展中物業		277,257	275,807
持作出售竣工物業		1,080,646	1,095,947
其他應收賬款、按金及預付款項		262,554	262,917
應收貸款及利息	11	844,553	824,899
於損益賬按公允值處理之金融資產		60,556	9,353
現金及現金等價物		73,823	113,981
		<u>2,606,639</u>	<u>2,590,154</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	12	23,604	21,383
合約負債	12	71,152	105,226
應付關連公司賬款		39,685	62,699
租賃負債		1,626	2,157
其他債券	14	980,000	980,000
應繳稅項		249,786	275,797
		<u>1,365,853</u>	<u>1,447,262</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,240,786</u>	<u>1,142,892</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>1,291,058</u></u>	<u><u>1,196,966</u></u>

	於二零二四年 九月三十日 附註 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
股本及儲備		
股本	85,068	73,568
儲備	<u>1,205,712</u>	<u>1,122,297</u>
總權益	<u>1,290,780</u>	<u>1,195,865</u>
非流動負債		
租賃負債	<u>278</u>	<u>1,101</u>
	<u>278</u>	<u>1,101</u>
	<u><u>1,291,058</u></u>	<u><u>1,196,966</u></u>

## 簡明合併財務報表附註

### 1. 編製基準

本簡明合併財務報表乃根據香港會計師公會(「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」(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

簡明合併財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干按公允值計算較為合適之金融工具除外。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所引致之會計政策變動外，截至二零二四年九月三十日止六個月之簡明合併財務報表所採用會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

#### 應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團編製其簡明合併財務報表時首次應用以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，已於二零二四年四月一日或之後開始的年度期間強制生效：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，將負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債
- 香港詮釋第5號(修訂本)，借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)，售後租回之租賃負債
- 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，供應商融資安排

於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之簡明合併財務報表及／或該等簡明合併財務報表所載披露並無重大影響。

### 3. 財務風險管理目標及政策

#### 3.1 估計

編製中期財務報表需要管理層作出影響會計政策應用以及資產及負債、收入及開支呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

於編製該等簡明合併中期財務報表時，管理層於應用本集團之會計政策時作出之重大判斷及估計不明朗因素之主要來源與應用於本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之合併財務報表者相同。

### 3.2 簡明合併財務狀況表內確認之公允值計量

下表提供金融工具之分析，乃按就經常性計量於各報告期末之公允值計量，並根據本集團會計政策基於公允值可觀察之程度分類為第一級別。

於二零二四年九月三十日按公允值計量之資產及負債：

	第一級別 港幣千元
於損益賬按公允值處理(「於損益賬按公允值處理」)之金融資產	
– 上市股本投資	<u>60,556</u>

於二零二四年三月三十一日按公允值計量之資產及負債：

	第一級別 港幣千元
於損益賬按公允值處理之金融資產	
– 上市股本投資	<u>9,353</u>

### 4. 收入及分類資料

向董事會(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))呈報之資料乃就資源分配及評估分類表現而作出，側重於所交付貨物或所提供服務之類別。

本集團有三個須予呈報及經營分類：(i)證券買賣業務；(ii)貸款融資業務；及(iii)物業發展業務。

## 分類收入及業績

本集團來自持續經營業務之營業額、收入及業績按須予呈報及經營分類之分析如下：

截至二零二四年九月三十日止六個月(未經審核)

	證券買賣 業務 港幣千元	貸款融資 業務 港幣千元	物業發展 業務 港幣千元	總額 港幣千元
<b>收入</b>				
外部收入	<u>-</u>	<u>29,441</u>	<u>145,007</u>	<u>174,448</u>
於損益賬按公允值處理之金融資產 產生之收益	51,202	-	-	51,202
應收貸款及利息之減值撥備	<u>-</u>	<u>(12,483)</u>	<u>-</u>	<u>(12,483)</u>
<b>分類(虧損)/利潤</b>	<u>51,143</u>	<u>16,496</u>	<u>(20,230)</u>	<u>47,409</u>
銀行利息收入				75
融資成本				(59)
未分配公司收入				247
未分配公司費用				<u>(6,561)</u>
除稅前利潤				<u>41,111</u>

截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)

	證券買賣 業務 港幣千元	貸款融資 業務 港幣千元	物業發展 業務 港幣千元	總額 港幣千元
<b>收入</b>				
外部收入	<u>-</u>	<u>38,517</u>	<u>79,260</u>	<u>117,777</u>
於損益賬按公允值處理之 金融資產產生之虧損	(931)	-	-	(931)
應收貸款及利息之減值撥回	<u>-</u>	<u>84,825</u>	<u>-</u>	<u>84,825</u>
<b>分類(虧損)/利潤</b>	<u>(931)</u>	<u>123,003</u>	<u>3,051</u>	<u>125,123</u>
銀行利息收入				343
融資成本				(3,047)
未分配公司收入				473
未分配公司費用				<u>(1,662)</u>
除稅前利潤				<u>121,230</u>



經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類利潤／虧損指各分類賺取之利潤／產生之虧損，而並無分配其他收入、融資成本、若干中央行政費用及修改可換股債券之收益。就資源分配及表現評估而言，此乃向主要營運決策者呈報之措施。

### 分類資產及負債

本集團資產及負債按須予呈報及經營分類之分析如下：

	於二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>分類資產</b>		
證券買賣業務	60,556	9,353
貸款融資業務	844,553	824,899
物業發展業務	1,715,123	1,771,127
分類資產總值	2,620,232	2,605,379
未分配公司資產	36,679	38,849
<b>總資產</b>	<b>2,656,911</b>	<b>2,644,228</b>
<b>分類負債</b>		
證券買賣業務	-	-
貸款融資業務	-	-
物業發展業務	70,022	199,531
分類負債總額	70,022	199,531
未分配公司負債	1,296,109	1,248,832
<b>總負債</b>	<b>1,366,131</b>	<b>1,448,363</b>

就監察分類表現及於各分類間分配資源而言：

- 所有資產均分配至經營分類，惟若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、遞延稅項資產、若干按金、預付款項及其他應收賬款及現金及現金等價物除外；及
- 所有負債均分配至經營分類，惟若干其他應付賬款、應付關連公司賬款、應繳稅項、遞延稅項負債、若干租賃負債及其他債券除外。

## 其他分類資料

截至二零二四年九月三十日止期間(未經審核)

	證券買賣 業務 港幣千元	貸款融資 業務 港幣千元	物業發展 業務 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
於計量分類利潤或虧損或分類 資產時計入之金額：					
物業、廠房及設備折舊	-	-	486	-	486
投資物業折舊	-	-	453	-	453
使用權資產折舊	-	-	-	1,681	1,681
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,681</u>	<u>1,681</u>

截至二零二三年九月三十日止期間(未經審核)

	證券買賣 業務 港幣千元	貸款融資 業務 港幣千元	物業發展 業務 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
於計量分類利潤或虧損或分類 資產時計入之金額：					
物業、廠房及設備折舊	-	-	1,392	-	1,392
投資物業折舊	-	-	454	-	454
使用權資產折舊	-	-	-	1,673	1,673
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,673</u>	<u>1,673</u>

## 地區資料

本集團之營運位於香港(所在國家/地區)及中國。

有關本集團來自外部客戶之收入之資料按經營所在地呈列。有關本集團之非流動資產(預付款項及按金以及遞延稅項資產除外)之資料按資產所在地理位置呈列。

	來自外部客戶之收入					
	二零二四年九月三十日			二零二三年九月三十日		
	客戶合約	來自其他	總計	客戶合約	來自其他	總計
	收入	來源		收入	來源	
港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	
中國	145,007	29,441	174,448	79,260	38,517	117,777
香港	-	-	-	-	-	-
	<u>145,007</u>	<u>29,441</u>	<u>174,448</u>	<u>79,260</u>	<u>38,517</u>	<u>117,777</u>

	非流動資產	
	於二零二四年 九月三十日	於二零二四年 三月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
中國	23,007	24,391
香港	<u>1,876</u>	<u>2,680</u>
	<u>24,883</u>	<u>27,071</u>

## 5. 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	75	343
租金收入	229	264
沒收按金收入	<u>230</u>	<u>209</u>
	<u>534</u>	<u>816</u>

## 6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
其他債券之利息開支	-	3,002
租賃負債之利息開支	59	45
	<u>59</u>	<u>3,047</u>

## 7. 除稅前利潤

除稅前利潤已扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
已確認為開支之存貨金額	142,352	62,415
物業、廠房及設備折舊	486	1,392
投資物業折舊	453	454
使用權資產折舊	1,681	1,673

## 8. 所得稅費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
當期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	13,822	15,163
遞延稅項	-	-
所得稅費用	<u>13,822</u>	<u>15,163</u>

根據利得稅率兩級制，合資格集團實體首港幣2,000,000元利潤之稅率為8.25%，而超過港幣2,000,000元利潤之稅率為16.5%。由於集團實體不符合利得稅率兩級制資格，香港利得稅就估計應課稅利潤按16.5%的劃一稅率計算(二零二三年：16.5%)。因應課稅利潤已被承前稅項虧損全數抵銷，故並無就截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月的香港利得稅作出撥備。

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，中國附屬公司之稅率於該等期間為25%。

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)、百慕達及新加坡之法例及規例，本集團於該等期間毋須繳付英屬處女群島、百慕達及新加坡之任何所得稅。

## 9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據下文所載本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤	<u>27,289</u>	<u>106,067</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>770,870</u>	<u>731,678</u>
每股基本及攤薄盈利(港仙)	<u>3.54</u>	<u>14.42</u>

於計算每股攤薄盈利時，並無假設行使本公司購股權，乃由於該等購股權之行使價，高於股份在截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月的平均市價。

## 10. 股息

於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月概無派付或擬派任何股息，自報告期末以來亦無擬派任何股息。

## 11. 應收貸款及利息

	於二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	899,749	853,983
應收利息	40,997	54,626
	<u>940,746</u>	<u>908,609</u>
減：應收貸款及利息的減值撥備	(96,193)	(83,710)
	<u>844,553</u>	<u>824,899</u>

應收貸款及利息乃應收獨立第三方之款項，為無抵押及其相關償還日期為二零二五年六月(二零二四年三月三十一日：自二零二四年四月起至二零二四年六月止)。應收貸款及利息之利率釐定介乎於每年6%至8%(二零二四年三月三十一日：每年6%至15%)。

應收貸款及利息於報告期末根據貸款提取日期及應計利息呈列之賬齡分析如下：

	於二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
90日內	-	-
91日至180日	844,553	-
181日至365日	-	824,899
	<u>844,553</u>	<u>824,899</u>

計入應收貸款及利息之本集團貸款融資客戶於各貸款協議內指定之日期到期應結算。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 12. 貿易及其他應付賬款／合約負債

	於二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	2,788	2,950
應計費用	17,576	15,051
其他應付賬款	3,240	3,382
	<u>23,604</u>	<u>21,383</u>
合約負債	<u>71,152</u>	<u>105,266</u>

## 13. 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
<b>法定普通股：</b>		
於二零二三年四月一日每股港幣0.01元	10,500,000	105,000
股本增加(附註(a)(i))	9,500,000	95,000
股份合併(附註(a)(ii))	(18,000,000)	—
於二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及 二零二四年九月三十日每股港幣0.1元	<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>
<b>已發行及繳足股款之普通股：</b>		
於二零二三年四月一日每股港幣0.01元(經審核)	7,356,783	73,568
股份合併(附註(a)(ii))	(6,621,105)	—
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日 每股港幣0.1元(經審核)	735,678	73,568
發行股份(附註(b))	115,000	11,500
於二零二四年九月三十日每股港幣0.1元(未經審核)	<u>850,678</u>	<u>85,068</u>

附註：

- (a) 於二零二三年八月十八日，本公司獲本公司股東通過以下普通決議案：
- 將本公司法定股本由港幣105,000,000元增至港幣200,000,000元；及
  - 將本公司股本中每十(10)股每股港幣0.01元的已發行及未發行股份合併為一(1)股每股港幣0.10元的合併股份(「股份合併」)。

由於股份合併的所有條件已獲達成，股份合併已於二零二三年八月二十二日生效。

有關本公司法定股本增加及股份合併的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月二十三日、二零二三年七月五日、二零二三年七月二十一日、二零二三年七月二十七日、二零二三年八月十八日及二零二三年八月二十一日的公佈，以及本公司日期為二零二三年八月二日的通函。

- (b) 於二零二四年七月三日，已就向獨立第三方私人配售每股港幣0.47元的115,000,000股股份作出安排，該價格較於二零二四年七月三日本公司股份收市價折讓約11.3%。由於配售的所有條件已獲達成，配售事項已於二零二四年八月五日生效。

#### 14. 其他債券

於二零二四年六月二十五日，為向本公司提供額外保障及支持，李先生(作為本公司的控股股東及另一債券持有人)已簽署一份支持函，並謹此不可撤銷及無條件地向本公司承諾及作出契諾，彼將於二零二五年三月三十一日之前暫緩向本公司提出任何要求或申索，惟前提是本公司將繼續就結算其他債券的替代方案與彼進行真誠磋商。

#### 15. 或有負債

於二零二四年九月三十日，本集團就本集團物業買方獲授的按揭貸款而言，向銀行提供了約港幣1,300萬元的財務擔保(二零二四年三月三十一日：港幣1,120萬元)。

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保於發出房地產所有權證時終止。

根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。董事認為買家付款違約的可能性微乎其微，而在拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償還未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，因此該等財務擔保的公允值並不重大。

#### 16. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

已訂約但未於簡明合併財務報表中撥備

	於二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
有關發展中物業	<u>283,090</u>	<u>281,610</u>



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團之收入由截至二零二三年九月三十日止六個月約港幣1.18億元增至二零二四年同期約港幣1.74億元，主要由於物業發展業務之收入增加所致。截至二零二四年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔利潤為約港幣2,700萬元，而去年同期之利潤約為港幣1.06億元。截至二零二四年九月三十日止六個月利潤淨值大幅減少主要源於以下綜合影響(1)毛利率回落近30個百分點；(2)應收貸款及利息減值虧損撥備約港幣1,250萬元(而去年同期則撥回減值虧損約港幣8,480萬元)；(3)銷售及分銷成本增加約港幣1,600萬元；及(4)被金融資產公允值變動收益約港幣5,120萬元所部分抵銷。

於截至二零二四年九月三十日止六個月，每股基本及攤薄盈利為3.54港仙，而去年同期則為每股盈利14.42港仙(經重列)。

### 證券買賣

回顧期內，本集團從事證券買賣業務。本集團錄得上市證券股份公允值變動產生的收益約港幣5,100萬元(二零二三年：虧損約港幣93.1萬元)。因此，本集團於回顧期內已呈報分類利潤約為港幣5,100萬元(二零二三年：虧損約港幣93.1萬元)。展望未來，本集團預期，本集團持有的上市證券投資的未來表現將會出現波動，並受到整體經濟環境、股本市場狀況、投資者熱情以及被投資對象公司的業務表現及發展的重大影響。董事會將不時密切監控投資組合之表現進展。

於二零二四年九月三十日，本集團概無持有任何其價值超過本集團總資產5%的投資。

### 貸款融資

回顧期內，本集團錄得收入約港幣2,900萬元(二零二三年：約港幣3,900萬元)及分類利潤約港幣1,600萬元(二零二三年：約港幣1.23億元)。本集團將進一步發展此分類以賺取更高利息收入。

## 業務模式

就貸款融資業務而言，本集團針對各類公司客戶提供計息短期貸款，以滿足彼等的流動資金需求。客戶來源主要由前及／或現有客戶及第三方轉介。

## 資金來源

目前，貸款融資業務主要由(i)本集團的資金；及(ii)貸款融資業務分類所得的經營現金流量為其營運提供資金。自業務開展以來，貸款融資業務並無從任何第三方取得任何銀行借款及／或融資信貸為其貸款融資業務提供資金。

## 業務規模、貸款組合及客戶基礎

貸款融資業務透過前及／或現有客戶及第三方的推薦以招攬其客戶。

於二零二四年九月三十日，應收貸款本金總額約港幣9億元及應收利息總額約港幣4,100萬元均記錄於財務報表中。應收貸款的年利率介乎6%至8%。

於二零二四年九月三十日，應收貸款本金介乎約港幣1,600萬元至港幣2,500萬元。借款人來自不同行業，主要從事IT技術創新；物業管理；電子商務；住宿及餐飲；進出口業務；建築材料貿易；農產品加工；及物流業務。於二零二四年九月三十日，所有應收貸款均無抵押，並須於提款日起十二個月內償還，於本公司的歷史資料中並無發生貸款續期，亦無續期記錄。

## 融資業務結構及信貸風險評估

本集團的貸款融資業務以兩級結構營運，即貸款審批委員會(「委員會」)作為監督團隊，及貸款融資管理團隊(「貸款團隊」)作為委員會轄下的行政團隊。委員會由三名本公司高級管理層成員組成，並由本公司執行董事曾山先生領導。貸款團隊由兩個分部組成，分別為貸款融資單位及信貸風險管理單位，各自由一名經理(「經理」)領導。委員會及貸款團隊經理共同構成本集團貸款融資業務的核心管理層。

貸款融資單位的主要職責為收集並審核借貸申請人的背景資料並編製借貸申請人的盡職調查概要，製成由單位經理確認的貸款調查報告。

信貸風險管理單位的主要職責為對借貸申請人進行信貸風險評估並提出貸款後管理，製成由單位經理確認的項目風險報告。

委員會負責審閱貸款申請，及經理提呈的貸款調查報告及項目風險報告。

為實現本集團貸款融資業務的可持續均衡發展，貸款融資業務的核心管理層具有全面的經驗及技能及專業知識，涵蓋(其中包括)(i)風險管理；(ii)法律及合規；(iii)項目評估；及(iv)企業管理。本公司認為，貸款融資管理團隊的多元化能力足以以可持續的方式經營本集團的貸款融資業務。

委員會及貸款團隊進行的貸款融資業務流程涉及一系列內部合規及控制程序：(i)接受貸款申請及了解客戶評估；(ii)進行盡職調查；(iii)信貸風險評估及貸款批准；(iv)發放貸款；及(v)發放貸款後的審查及收款。

就主要內部監控而言，貸款融資業務的核心管理層亦考慮到進行貸款融資業務活動時的(i)信貸風險；(ii)營運風險；及(iii)法律及合規風險。

信貸風險尤其被視為貸款融資業務的固有主要風險。因此，貸款融資業務已制訂信貸風險管理系統，以有效識別、管理及降低與其發放的每筆貸款有關的信貸風險。

於每筆貸款獲批並發放予借款客戶之前，本集團會進行一系列的信貸風險評估程序，例如身份審查、財務狀況評估及公開搜索。於信貸評估中，本公司將考慮的因素包括但不限於借款人的財務穩健性、內部及外部信貸檢查結果，以及(如適用)是否有任何擔保、抵押品及／或其他形式的擔保。根據上述信貸政策，風險管理部負責人經參考貸款調查報告及項目風險報告以進行信貸評估程序。

於提款後，當政策或經濟環境出現變動時，本集團將每季度(或委員會認為有必要的任何時間)定期審閱及更新其於信貸評估程序中獲得的信息。本集團亦會積極審查及監察貸款償還情況，以確保借款人通過銀行轉賬支付的所有利息及本金按時支付，並密切跟進逾期款項(如有)。

倘未能如期償還貸款，本公司將與借款人溝通以了解違約原因及彼等的最新情況。根據情況及對貸款風險的重新評估，本公司將考慮貸款重新計劃安排或對借款人採取法律行動是否為本公司的最佳選擇，以保障本公司及其全體股東的利益。

信貸政策會予以定期審查及修訂，以納入現行市場及經濟狀況、法律及監管要求以及委員會認為重要的其他因素等變動。

營運風險為由於內部控制或系統不完善或失效、人為錯誤或外部事件導致的風險。貸款融資業務已採取並實施適當的營運政策及程序以應對營運風險，方式具體如下：

- 建立完善的企業管治架構，訂明委員會及高級管理層的職責；
- 於董事會及集體決策程序下設立委員會，以降低貸款審批流程中單一決策者個人判斷或偏見的風險；
- 採取並嚴格執行雙重調查及盡職調查程序、貸款申請調查評估或風險評估過程與貸款審批分離、多級評估及審批程序、現場訪問及檢查以及高級管理層與客戶的業主或管理層進行面談等措施，以預防及識別潛在的員工欺詐行為；
- 對員工實施基於表現的補償計劃；及
- 為員工提供專業培訓，尤其是對負責評估及審批貸款的員工。

貸款融資業務於受到高度監管的行業中運營，受不斷變化的法律、法規及政策的約束，且貸款融資業務可能需要不時對其業務作出重大改動，以符合該等法律、法規及政策的變動。委員會連同相關部門就貸款融資業務適用的法律法規要求及申請限制提出建議，並對任何違約客戶發起法律訴訟。

本公司認為貸款融資業務已制訂適當的貸款審批及評估以及監察程序。截至二零二四年九月三十日止六個月，所有應收貸款均被評為低違約風險或自提取後信貸風險未顯著增加且並未發生信貸減值。董事會認為其已就其貸款融資業務制定了充分而嚴格的政策。該等政策成效可見於所有到期貸款均已於報告日期悉數償還及並無逾期。

### 貸款減值

儘管並無上述還款違約，貸款減值乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號金融工具參考預期信貸虧損而確認。

截至二零二四年九月三十日止六個月，由於市場停滯不前，經濟繼續低迷，影響借款人的還款能力，從而影響本集團對借款人還款能力的預期。因此，根據會計標準估計應收貸款違約率時，本集團將審慎考慮截至二零二四年九月三十日止六個月各借款人的違約率。

此外，本集團透過與借款人進行溝通，參考彼等過往及當前的還款記錄、貸款條件及抵押物價值，根據借款人目前的財務狀況，於計算貸款減值時將進一步進行額外的獨立調整。

截至二零二四年九月三十日止六個月，概無應收貸款被識別為信貸減值或已撤銷。鑑於本公司已就其貸款融資業務制定充分及嚴格的政策，董事會認為減值比率並不重大。

### 物業發展

回顧期內，本集團錄得收入約港幣1.45億元(二零二三年：約港幣7,900萬元)及分類虧損約港幣2,000萬元(二零二三年：分類利潤約港幣300萬元)。收入增加乃主要由於客戶取得已竣工物業之控制權時確認之物業開發業務收入增加，其銷售所得款項於上一財政年度獲確認為合約負債(即向客戶收取之按金)所致。本集團已完成公園一號項目第三期幾棟大樓的建設，亦開始銷售住宅樓宇及零售商舖。就物業銷售向客戶預收的款項於合約負債確認。本集團預計，於發展中物業竣工及出售已竣工物業後，該分類於未來數年將繼續錄得收入及正面業績。

## 股份重組

於二零二三年八月十八日，本公司獲本公司股東通過以下普通決議案：

- (i) 將本公司法定股本由港幣105,000,000元增至港幣200,000,000元；及
- (ii) 將本公司股本中每十(10)股每股港幣0.01元的已發行及未發行股份合併為一(1)股每股港幣0.10元的合併股份(「股份合併」)。

由於股份合併的所有條件已獲達成，股份合併已於二零二三年八月二十二日起生效。

## 對購股權的調整

股份合併導致本公司購股權計劃(「舊購股權計劃」，已於二零二二年九月二十日失效)項下授出購股權的行使價及於該等購股權獲行使後將予發行的合併股份數目進行了以下調整：

授出日期	緊接調整前		緊隨調整後	
	每股現有 股份的 行使價 港幣	於未行使 購股權 獲行使後 將予發行的 現有 股份數目	每股合併 股份行使價 港幣	於未行使 購股權 獲行使後 將予發行的 合併 股份數目
二零一九年四月十一日	0.456	609,500,000	4.56	60,950,000

與上述購股權有關的上述調整與股份合併於二零二三年八月二十二日同時生效。除上述調整外，該等購股權的所有其他條款及條件均維持不變。該等購股權已於二零二四年四月十一日失效。

有關本公司法定股本增加及股份合併的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月二十三日、二零二三年七月五日、二零二三年七月二十一日、二零二三年七月二十七日、二零二三年八月十八日及二零二三年八月二十一日的公佈，以及本公司日期為二零二三年八月二日的通函。

## 資本架構

於二零二四年九月三十日，本公司之已發行股份總數為850,678,301股每股面值港幣0.10元之股份(二零二四年三月三十一日：735,678,301股每股面值港幣0.10元之股份)及其已發行股本約為港幣85,067,830元(二零二四年三月三十一日：約港幣73,567,830元)。回顧期內，本公司資本架構變動詳情載列如下。

於二零二四年六月二十一日，本公司與各認購人(「認購人」)就按認購價每股認購股份港幣0.47元認購合共115,000,000股本公司股份(「認購股份」)分別訂立認購協議(「認購協議」)，惟須受認購協議所載條款及條件規限(「認購事項」)。於二零二四年七月三日，董事會宣佈，經進一步磋商及商議後，本公司及各認購人已決定不進行認購事項。同日，本公司與各認購人訂立終止契據，據此，本公司及各認購人已同意相關認購協議即時終止且將不再具任何進一步效力或作用，且本公司及相關認購人各自解除及免除彼此間現有及未來因相關各自認購協議產生或以任何方式涉及的任何性質義務、責任、損失、損壞賠償、要求、申索、訴訟或行動。

於二零二四年七月三日，本公司與英皇證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議(「配售協議」)，據此，本公司已有條件同意透過配售代理按盡力基準以價格每股配售股份港幣0.47元(「配售價」)配售最多為115,000,000股本公司新股份(「配售股份」)予承配人(「承配人」)，而該等承配人及其最終實益擁有人為獨立第三方(「配售事項」)。

由於需要更多時間達成配售事項的先決條件，本公司於二零二四年七月二十四日與配售代理訂立配售協議之補充協議(「補充配售協議」)，據此，訂約方同意將配售事項的最後完成日期從二零二四年七月二十四日延長至二零二四年七月三十一日(或本公司與配售代理可能書面協定之有關較後日期)或之前。

配售協議(經補充配售協議補充)所載條件已於二零二四年七月三十一日獲達成，而配售事項已根據配售協議(經補充配售協議補充)條款於二零二四年八月五日完成。合共115,000,000股配售股份(相當於緊隨配售事項完成後本公司已發行股本約13.5%)已成功以配售價每股配售股份港幣0.47元向不少於六名承配人配售。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)各承配人及(倘適

用)彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)概無承配人於配售事項完成後成為主要股東(定義見上市規則)。配售事項所得款項總額及所得款項淨額分別為約港幣5,410萬元及港幣5,310萬元(相當於淨發行價約為每股配售股份港幣0.46元)，擬用作本集團的一般營運資金及為不時可能物色到的投資機會提供資金。

於本公佈日期，本公司已將所得款項淨額港幣5,310萬元全數用作本集團的一般營運資金。誠如上述二零二四年七月三日及二零二四年八月五日的公佈所述，概無所得款項淨額用於為投資機會提供資金，乃由於自配售事項完成以來，近期地緣政治風險不斷升級造成市場環境充滿挑戰，管理層未能物色任何具有預期回報的合適投資項目。

有關認購事項及配售事項的詳情分別載於本公司日期為二零二四年六月二十一日、二零二四年七月三日、二零二四年七月二十四日及二零二四年八月五日的公佈。

除上文及本公佈第22頁「股份重組」一節所披露者外，本公司於回顧期內之資本架構並無變動。

## **策略及展望**

除現有證券買賣、貸款融資及物業發展業務外，本集團將繼續探索其他具有符合本公司合理回報標準之潛在投資機遇。此舉將不僅鞏固本集團之核心業務，亦將提升股東之價值。本集團一直在物色若干於資源及能源項目、物業發展、金融科技、醫藥及海洋產業之投資機遇。

## **報告期後事項**

於本報告期間後，本集團並無任何重大事項。

## **自刊發二零二四年年報以來之變動**

除本公佈披露者外，自刊發本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報以來，本集團的發展及財務狀況概無其他重大變動。



## 財務回顧

### 股東權益及財務比率

於二零二四年九月三十日，本公司擁有人應佔之本集團資產淨值約為港幣12.91億元(二零二四年三月三十一日：約港幣11.96億元)，增加約港幣9,500萬元。

於二零二四年九月三十日，總債務與權益比率為0.76(二零二四年三月三十一日：0.82)及淨債務與權益比率為0.70(二零二四年三月三十一日：0.72)，此乃分別將借款總額及借款總額減現金及現金等價物除以總權益約港幣12.91億元(二零二四年三月三十一日：約港幣11.96億元)而得出之百分比。

### 借款

於二零二四年九月三十日，本集團的其他債券為港幣9.80億元(二零二四年三月三十一日：約港幣9.80億元)。

為向本公司提供額外保障及支持，於二零二四年六月二十五日，本公司控股股東及另一債券持有人李光煜先生簽署一份支持函，據此彼不可撤銷及無條件地向本公司承諾及作出契諾，彼將於二零二五年三月三十一日之前暫緩向本公司提出任何要求或申索，惟前提是本公司將繼續就結算其他債券的替代方案與彼進行真誠磋商。

### 外匯風險

本集團的大部份資產以港幣(「港幣」)、人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及澳元(「澳元」)計值。考慮到該等貨幣之間的匯率相對穩定，本集團認為人民幣、美元及澳元匯率波動的相應風險相對有限。本集團並無涉及任何衍生金融工具或對沖工具。本集團將持續檢討經濟狀況及其外幣風險情況，以及繼續積極監察外匯風險以盡量減少任何不利貨幣變動的影響。

### 庫務政策

本集團對現金及財務管理採納審慎之庫務政策。為達致更佳風險管理及盡量降低資金成本，本集團之庫務活動均集中處理。大部份現金一般存置為以港幣、美元、人民幣或澳元計值之短期存款。本集團經常對其資金流動性及融資需求作出檢討。預期作出新投資時，本集團將在維持恰當之負債水平下，考慮新的融資渠道。

## 或有負債

於二零二四年九月三十日，本集團就本集團物業買方獲授的按揭貸款而言，向銀行提供了約港幣1,300萬元的財務擔保(二零二四年三月三十一日：港幣1,120萬元)。

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保於發出房地產所有權證時終止。

根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。董事認為買家付款違約的可能性微乎其微，而在拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償還未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，因此該等財務擔保的公允值並不重大。

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團並無其他或有負債。

## 資本承擔

於二零二四年九月三十日，本集團的資本承擔為約港幣2.83億元(二零二四年三月三十一日：約港幣2.82億元)，主要與發展中物業有關。

## 本集團資產之抵押

於二零二四年九月三十日，本集團概無資產被抵押。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團合共擁有50名全職員工(二零二四年三月三十一日：49名)及於截至二零二四年九月三十日止六個月之員工成本總額約為港幣500萬元(二零二三年：約港幣500萬元)。本集團之薪酬政策乃根據工作性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期作出檢討。其他員工福利包括酌情發放花紅、退休金計劃及舊購股權計劃。本公司於二零二三年十一月三日採納一項新購股權計劃，自採納日期起計十年內有效及生效。

## 其他資料

### 中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二四年九月三十日止六個月之中期股息(二零二三年：無)。

### 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二四年九月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零二四年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，惟下文所披露的偏離除外。

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。於截至二零二四年九月三十日止六個月，蘇曉濃先生為董事會署理主席兼本公司行政總裁(「**行政總裁**」)。蘇曉濃先生辭任董事會署理主席及委任岳鷹先生為非執行董事兼董事會主席(均自二零二四年十月十五日生效)後，蘇曉濃先生及岳鷹先生分別擔任主席及行政總裁之職。岳鷹先生負責監督董事會的職能並領導董事會，而蘇曉濃先生則負責管理本集團的業務。因此，本公司已全面遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條。本公司明確主席與行政總裁的職責分工，從而維持董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡。

### 審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關本集團之審核、內部監控及風險管理系統以及財務申報事宜，其中包括審閱本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核簡明合併財務報表。

## 致謝

本人謹藉此機會向客戶、供應商及本公司股東一直鼎力支持致以衷心謝意。此外，本人謹對各董事全人於回顧期間作出之寶貴貢獻及本集團員工之努力不懈與竭誠服務深表謝意。

承董事會命  
鼎億集團投資有限公司  
主席  
岳鷹

香港，二零二四年十一月二十七日

於本公佈日期，董事會包括執行董事蘇曉濃先生(行政總裁)及曾山先生；非執行董事岳鷹先生(主席)；及獨立非執行董事周肇基先生、曹貺予先生及葉志威先生。