

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，概不就因本公佈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。



FUTURE WORLD HOLDINGS LIMITED

未來世界控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：572)

截至二零二四年十二月三十一日止年度全年業績公佈

未來世界控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績，連同去年之比較數字如下：

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年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (重列)
收益	4	84,458	38,948
銷售成本		<u>(42,676)</u>	<u>(17,311)</u>
毛利		41,782	21,637
其他收入及收益	6	67,875	2,400
銷售及分銷成本		(1,190)	(23)
行政費用		(47,428)	(30,452)
計提應收貿易賬款之信貸虧損撥備， 淨額		(4,851)	(989)
撥回／(計提)其他應收款項之信貸虧損 撥備		22,744	(12,195)
撥回應收貸款及利息之信貸虧損撥備， 淨額		11,524	3,115
撥回貸款承擔的預期信貸虧損，淨額		-	6,512
計提投資企業債券的預期信貸虧損撥備		(236)	(2,746)
投資物業之公平值變動		(58,399)	(67,069)
按公平值計入損益之金融資產之公平值 變動	14	28,532	(55,215)
物業、廠房及設備之減值虧損		-	(1,455)
出售附屬公司之(虧損)／收益		<u>(500)</u>	<u>4,838</u>
經營收益／(虧損)		59,853	(131,642)
融資成本	7	<u>(23,969)</u>	<u>(19,318)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	8	35,884	(150,960)
所得稅開支	9	<u>(22,553)</u>	<u>(1,571)</u>
年度溢利／(虧損)		<u>13,331</u>	<u>(152,531)</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (重列)
其他全面虧損			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		(6,204)	(1,764)
出售附屬公司後解除之匯兌儲備		-	(226)
<i>其後將不會重新分類至損益之項目：</i>			
按公平值計入其他全面收入之金融資產 之公平值變動	12	(245)	(56,043)
年度其他全面虧損，扣除所得稅		<u>(6,449)</u>	<u>(58,033)</u>
年度全面收入／(虧損)總額		<u>6,882</u>	<u>(210,564)</u>
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		13,494	(151,730)
非控股權益		<u>(163)</u>	<u>(801)</u>
		<u>13,331</u>	<u>(152,531)</u>
以下人士應佔年度全面收入／(虧損)			
總額：			
本公司擁有人		7,009	(211,052)
非控股權益		<u>(127)</u>	<u>488</u>
		<u>6,882</u>	<u>(210,564)</u>
		港元	港元
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	11	<u>0.06</u>	<u>(1.01)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		163,280	570
使用權資產		23,234	1,845
投資物業		971,414	770,723
商譽		1,527	–
於一間聯營公司之權益		–	–
按公平值計入其他全面收入之金融資產	12	9,909	10,154
企業債券之投資	13	–	14,039
應收貸款	15	–	10,978
遞延稅項資產		2,781	6,877
租賃按金	16	–	249
		<u>1,172,145</u>	<u>815,435</u>
流動資產			
存貨		1,417	–
應收貸款及利息	15	163,831	187,300
按公平值計入損益之金融資產	14	115,321	88,833
企業債券之投資	13	14,553	–
應收貿易賬款及其他應收款項	16	35,245	52,632
應收一名董事款項	22	65,746	–
現金及銀行結餘		99,275	81,721
		<u>495,388</u>	<u>410,486</u>
流動負債			
應付貿易賬款、應計費用及其他應付賬款	17	38,453	14,638
合約負債		6,634	–
租賃負債		2,699	1,595
銀行借貸	18	217,368	276,783
其他借貸	19	87,653	88,119
承兌票據	20	13,887	–
應付債券	21	44,857	–
一名董事貸款		21,284	–
應付稅項		3,442	1,213
		<u>436,277</u>	<u>382,348</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產淨額		<u>59,111</u>	<u>28,138</u>
資產總值減流動負債		<u>1,231,256</u>	<u>843,573</u>
非流動負債			
應付債券	21	-	42,200
租賃負債		19,743	308
其他借貸	19	293,784	-
一名董事貸款		49,324	-
遞延稅項負債		<u>20,375</u>	<u>-</u>
		<u>383,226</u>	<u>42,508</u>
資產淨值		<u>848,030</u>	<u>801,065</u>
股本及儲備			
股本	22	101,556	92,876
儲備		<u>746,474</u>	<u>708,189</u>
本公司擁有人應佔權益		848,030	801,065
非控股權益		<u>-</u>	<u>-</u>
權益總額		<u>848,030</u>	<u>801,065</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

未來世界控股有限公司(「本公司」)於二零零二年十月二十一日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。主要營業地點為香港灣仔莊士敦道181號大有大廈612室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要從事(i)酒店營運及配套業務；(ii)物業投資、管理及經紀業務；(iii)提供融資服務；(iv)證券買賣及投資；(v)證券經紀業務；(vi)貿易業務及相關服務；及(vii)高科技業務。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司之功能貨幣，除非另有說明，所有金額已取整至最近的千位數。來自證券交易及投資的已變現收益／(虧損)淨額的比較數字已重新分類為以公平值計入損益的財務資產公平值變動，以符合本年度的呈列方式。

2. 編製基準

合規聲明

此等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。此等綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例之適用披露條文。

計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之金融資產除外。

3. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 採用經修訂香港財務報告準則—自二零二四年一月一日起生效

於本年度，本集團已應用若干由香港會計師公會頒佈並於二零二四年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之香港財務報告準則之修訂本。除非另有所指，該等修訂本由本集團於本年度首次應用。

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香港詮釋第5號(二零二零年)的相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
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

除下文所述者外，於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或此等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號(修訂本)將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)的相關修訂(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)的影響

二零二零年修訂本就評估自報告日期起至少十二個月之延遲結付權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，該修訂本澄清：

- (i) 延遲結付權利的含義；
- (ii) 延期結算權利必須在報告期末已經存在；
- (iii) 該分類不受實體行使其延期結算權利的可能性所影響；及
- (iv) 根據香港會計準則第32號金融工具：呈列，只有在可轉換負債條款中包括的對手方的酌情權的期權本身為一種股本工具時，其將不會影響負債分類為流動或非流動。

就以遵守契諾為條件的自報告日期起延遲結付至少十二個月的權利而言，二零二二年修訂本訂明，只有實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結付負債的權利，即使契諾的遵守情況在報告日期後才評估。實體在報告日期後必須遵守的契約不會影響負債在報告日期的流動或非流動分類。

此外，二零二二年修訂本亦訂明有關資料的披露要求，使財務報表使用者了解在該實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，而實體延遲結付該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守契諾的情況下，則負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

(b) 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無於綜合財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類與計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力合約 ²
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ³
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資企業之間的資產出售或注資 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具的分類與計量(修訂本)

香港財務報告準則第9號(修訂本)釐清金融資產及金融負債之確認及撇除確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體可將使用電子付款系統以現金結算之金融負債視為於結算日期之前償付。

該等修訂本亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致提供指引。該等修訂本訂明，實體應當專注於獲得補償的實體而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變量掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本說明，於若干情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後引致與基本貸款安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

香港財務報告準則第7號有關指定為透過其他全面收益按公平值列賬之權益工具之投資之披露規定已予修訂。特別是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示與於報告期內已撇除確認之投資相關者以及與於報告期末持有之投資相關者。實體亦須披露於報告期內已撇除確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引進對可能影響基於或然因素(即使與基本借貸風險及成本不直接相關)之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂於二零二六年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號規定了財務報表的呈列及披露要求，其將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。儘管許多規定仍將保持一致，但新訂準則引入了新的規定，要求於收益表中呈列指定類別及定義小計；於財務報表附註中提供管理層界定的績效衡量的披露，並改進主要財務報表及附註中披露的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦有輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用及追溯應用。應用新準則預計將影響綜合損益及其他全面收益表的呈列及未來財務報表的披露。本集團目前仍在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的影響。

4. 收益

收益指年內本集團營運活動所產生的已收收入及應收款項，包括(i)酒店經營及配套業務；(ii)物業投資、管理及經紀服務；(iii)提供融資服務；(iv)證券買賣及投資；(v)證券經紀業務；(vi)貿易業務及相關服務；及(vii)高科技業務。本集團年內收益分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益		
按時間點確認的香港財務報告準則第15號範疇內的客戶		
合約收益：		
來自酒店營運及配套業務的餐飲及其他服務之收入	32,779	–
來自物業經紀服務之佣金收入	15,819	–
來自高科技業務之收入	–	17,134
來自證券經紀業務之服務費收入	–	1,050
於一段時間內確認的香港財務報告準則第15號範疇內的		
客戶合約收益：		
來自酒店經營及配套業務的酒店房間租賃及旅館清潔服務之收入	10,801	–
來自物業管理服務之收入	6,454	–
來自其他來源之收益：		
物業投資之租金收入	8,881	6,679
提供融資服務之利息收入	9,401	12,891
來自證券買賣及投資之股息收入	323	981
來自債務工具之利息收入	–	213
	<u>84,458</u>	<u>38,948</u>

5. 分部資料

本集團根據以分配資源及評估分部表現為目的而向本公司執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))定期呈報的內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。內部財務資料圍繞所交付及提供貨品或服務之種類，向本公司執行董事所呈報的內部財務資料乃按本集團主要業務而確定。

本集團根據香港財務報告準則第8號經營分部用於呈報分部業績的計量政策與根據香港財務報告準則編製綜合財務報告者相同。

概無本公司執行董事所識別之經營分部被彙總構成本集團之可呈報分部。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號本集團之可呈報分部如下：

- 酒店營運及配套業務(附註(a))
- 物業投資、管理及經紀服務(附註(b))
- 提供融資服務
- 證券買賣及投資
- 證券經紀業務
- 貿易業務及相關服務
- 高科技業務

附註：

- (a) 於本年度，酒店經營及配套業務於收購附屬公司(詳見附註23(a)及(d))後開展，並被視為新營運及可呈報分部。
- (b) 於本年度，由於收購附屬公司(詳見附註23(b)及(c))，主要經營決策者決定將「物業投資」分部改為「物業投資、管理及經紀服務」。

分部收益及財務表現

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分來自經營業務之收益及財務表現分析：

	酒店營運及 配套業務		物業投資、 管理及經紀服務		提供融資服務		證券買賣及投資		證券經紀業務		貿易業務及 相關服務		高科技業務		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益																
-對外銷售	<u>43,580</u>	<u>-</u>	<u>31,154</u>	<u>6,679</u>	<u>9,401</u>	<u>12,891</u>	<u>323</u>	<u>1,194</u>	<u>-</u>	<u>1,050</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,134</u>	<u>-</u>	<u>84,458</u>	<u>38,948</u>
分部財務表現	<u>(5,382)</u>	<u>-</u>	<u>2,256</u>	<u>(70,778)</u>	<u>33,173</u>	<u>20,034</u>	<u>10,697</u>	<u>(61,800)</u>	<u>(38)</u>	<u>(142)</u>	<u>(2,259)</u>	<u>(705)</u>	<u>(302)</u>	<u>(2,259)</u>	<u>37,165</u>	<u>(113,693)</u>
未分配企業收入															<u>25,301</u>	<u>582</u>
未分配企業開支															<u>(22,549)</u>	<u>(33,991)</u>
未分配融資成本															<u>(4,033)</u>	<u>(3,858)</u>
除所得稅前溢利/(虧損)															<u>35,884</u>	<u>(150,960)</u>

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利/(虧損)指未分配作若干行政成本、董事酬金、若干其他收入及收益及若干融資成本前各分部賺取之溢利/(產生之虧損)。此為向主要經營決策者呈報之指標，以供其分配資源及評估表現。

分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部資產		
酒店營運及配套業務	197,529	–
物業投資、管理及經紀服務	1,011,795	776,548
提供融資服務	203,710	229,204
證券買賣及投資	88,077	74,158
證券經紀業務	4,348	3,666
貿易業務及相關服務	1,063	1,145
高科技業務	436	2,262
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	1,506,958	1,086,983
未分配公司資產	160,575	138,938
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	<u>1,667,533</u>	<u>1,225,921</u>
分部負債		
酒店營運及配套業務	133,864	–
物業投資、管理及經紀服務	458,112	200,503
提供融資服務	–	52
證券買賣及投資	116,029	168,269
貿易業務及相關服務	1,828	1,893
高科技業務	2,236	189
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	712,069	370,906
未分配公司負債	107,434	53,950
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	<u>819,503</u>	<u>424,856</u>

其他分部資料

	酒店營運及配套業務				物業投資、管理及經紀服務				證券買賣及投資				證券經紀服務				貿易業務及相關服務				高科技業務				未分配				總計			
	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	千港元	千港元		
計入分部溢利或虧損或分部資產計量的金額：																																
添置物業、廠房及設備	156,005	-	13,167	-	-	-	24	-	795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34	170,072	853			
添置使用權資產	24,946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	662	24,946	662			
物業、廠房及設備之折舊	3,895	-	1,008	-	-	-	18	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144	4,909	374			
使用權資產折舊	1,314	-	-	-	-	-	118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,454	2,244	2,572			
撥回應收貸款及利息之信貸虧損撥備，淨額	-	-	-	-	-	-	(8,014)	(3,115)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,524)	(3,115)	-			
計提應收貿易賬款之已確認信貸虧損撥備，淨額	-	-	4,851	158	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,851	989			
(撥回)/計提其他應收款項之已確認信貸虧損撥備	-	-	991	374	(16,811)	4,897	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,924	(22,744)	12,195			
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,455			
撥回貸款承擔的預期信貸虧損	-	-	-	-	-	-	-	(6,512)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,512)			
計提企業債券投資的預期信貸虧損撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	-	-	(4)	-	-	-	-	-	(28,528)	55,215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,532)	55,215			
投資物業之公平值變動	-	-	58,399	67,069	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,399	67,069			
融資成本	2,918	-	11,391	7,074	-	-	1	-	5,619	8,373	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,041	23,969	19,318			
所得稅開支	1,593	-	20,960	179	-	-	1,392	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,553	1,571			
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	-	-	-	44	69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	566	69			
租賃修訂虧損	317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	334	-			
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(609)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(609)	-		

定期提供予主要經營決策者但並無計入分部溢利或虧損或分部資產計量的金額：

銀行存款利息收入	(60)	-	(51)	(1)	(1)	(1)	(1)	(4)	(20)	(4)	(21)	(64)	-	-	(7)	(5)	(6)	(158)	(83)
非上市企業債券之利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,500)	(1,500)	(1,500)	(1,500)
出售附屬公司之虧損/(收益)	-	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,838)	-	-	500	(4,838)

地區資料

本集團的業務營運位於香港及中國。

本集團來自外部客戶的收益乃按於報告期內客戶的地理位置及有關非流動資產的資料進行分類，惟租賃按金、遞延稅項資產、按公平值計入其他全面收入之金融資產、應收貸款、於聯營公司之權益、投資企業債券及商譽則按報告期末資產的地理位置分類，詳情如下。

	二零二四年			二零二三年		
	香港 千港元	中國 千港元	總計 千港元	香港 千港元	中國 千港元	總計 千港元
收益	<u>13,243</u>	<u>71,215</u>	<u>84,458</u>	<u>21,814</u>	<u>17,134</u>	<u>38,948</u>
非流動資產：						
物業、廠房及設備	-	163,280	163,280	570	-	570
使用權資產	272	22,962	23,234	1,845	-	1,845
投資物業	<u>564,000</u>	<u>407,414</u>	<u>971,414</u>	<u>643,700</u>	<u>127,023</u>	<u>770,723</u>
	<u>564,272</u>	<u>593,656</u>	<u>1,157,928</u>	<u>646,115</u>	<u>127,023</u>	<u>773,138</u>

關於主要客戶的資料

相關年度佔本集團總收益超過10%之客戶收益載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶A ¹	- ³	6,232
客戶B ²	-	5,929
客戶C ²	<u>-</u>	<u>5,336</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無單一外部客戶貢獻超過本集團收入的10%。

¹ 提供融資服務之利息收入

² 來自高科技業務之收入

³ 相應收入佔本集團相關年度總收入比例不超過10%

6. 其他收入及收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入		
銀行存款利息收入	158	83
非上市企業債券之利息收入	1,500	1,500
雜項收入	1,011	180
政府補貼(附註)	—	28
	<u>2,669</u>	<u>1,791</u>
其他收益		
重大修訂其他借貸之收益(附註19)	65,206	—
出售物業、廠房及設備之收益，淨額	—	609
	<u>65,206</u>	<u>609</u>
	<u>67,875</u>	<u>2,400</u>

附註： 截至二零二三年十二月三十一日止年度，確認的政府補貼為中國香港特別行政區政府頒布的防疫抗疫基金推行的保就業計劃中已獲批准之補貼。該等補貼並無附帶任何未履行的條件或或然事項。

7. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借貸利息開支	12,301	12,301
其他借貸利息開支	6,198	3,146
租賃負債利息開支	1,493	197
其他應付款項利息開支	85	122
債券利息開支	3,605	3,552
承兌票據利息開支	287	—
	<u>23,969</u>	<u>19,318</u>

8. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除下列各項後達致：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
董事及最高行政人員酬金(不包括退休福利計劃供款)	1,182	2,411
其他員工費用	17,976	7,377
退休福利計劃供款(附註)	1,849	266
	<hr/>	<hr/>
員工費用總額	21,007	10,054
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
核數師酬金：		
－核數服務	1,400	1,280
－非核數服務	520	460
確認為開支之存貨成本	17,302	17,105
物業、廠房及設備折舊	4,909	374
使用權資產折舊	2,244	2,572
來自年內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	396	608
來自年內並無產生租金收入的投資物業的直接經營開支	331	175
與短期租賃有關之開支	991	27
租賃修訂虧損	334	－
撇銷物業、廠房及設備之虧損	566	69
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：於二零二四年十二月，本集團並無沒收供款可用於未來年度減少對退休福利計劃的供款(二零二三年：無)。

9. 所得稅開支

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
－即期稅項	3,457	－
－過往年度撥備不足	－	32
預扣稅	207	179
	<hr/>	<hr/>
	3,664	211
於損益中扣除之遞延稅項	18,889	1,360
	<hr/>	<hr/>
所得稅開支	22,553	1,571
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團須就本集團成員公司所處及經營所在司法權區產生或賺取的溢利，按實體基準繳納所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)規則及規例，本集團於年內毋須繳納該等司法權區之任何所得稅(二零二三年：無)。

根據香港利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元的溢利稅率為16.5%。於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度集團實體不符合利得稅兩級制的應課稅溢利將繼續按統一稅率16.5%徵稅。

本公司董事認為，實施利得稅兩級制所涉金額對綜合財務報表而言並不重大。由於本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無須繳納香港利得稅的應課稅溢利，故於該兩個年度內並無就香港利得稅計提撥備。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度已就本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25% (二零二三年：25%)的稅率計提中國企業所得稅撥備。

兩個年度之預扣稅乃根據於中國境內取得的總租金收入按10%的稅率計算。

10. 股息

本公司於年內並無向普通股股東派付或建議派付任何股息，亦無自報告期末以來建議派付任何股息(二零二三年：無)。

11. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據下列數據計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就每股基本盈利／(虧損)而言之本公司擁有人應佔 年度溢利／(虧損)	<u>13,494</u>	<u>(151,730)</u>

股份數目

	二零二四年 千股	二零二三年 千股
就每股基本盈利／(虧損)而言之普通股加權平均數	<u>241,322</u>	<u>149,782</u>

由於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄股份須予發行，故每股攤薄盈利／(虧損)金額與每股基本盈利／(虧損)金額相同。截至二零二三年十二月三十一日止年度，該兩個年度每股攤薄虧損計算並未假設行使本公司尚未行使的購股權，原因是有關行使會導致每股虧損減少。因此，每股攤薄虧損金額與每股基本虧損金額相同。

12. 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上市證券，按公平值：		
香港上市股本證券	<u>9,909</u>	<u>10,154</u>

下表載列香港上市股本證券之對賬：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	10,154	66,197
計入其他全面收入之公平值變動	<u>(245)</u>	<u>(56,043)</u>
於十二月三十一日	<u>9,909</u>	<u>10,154</u>

於二零二四年十二月三十一日，結餘指於聯交所上市之兩份(二零二三年：兩份)上市股本證券。詳情載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港上市股本證券		
民銀資本控股有限公司(「民銀資本」)	3,944	2,485
中達集團控股有限公司(「中達」)	<u>5,965</u>	<u>7,669</u>
於十二月三十一日	<u>9,909</u>	<u>10,154</u>

由於本集團視該等投資為策略性投資，故其被不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收入。上市股本證券投資之公平值乃根據於聯交所所報之市場收市價釐定。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無自該等股本證券收取之股息。

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值約9,909,000港元(二零二三年：10,154,000港元)之按公平值計入其他全面收入之金融資產已作出質押，以作為本集團所獲授之其他借貸之抵押。

13. 企業債券之投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產(二零二三年：非流動資產)		
開曼群島實體發行之非上市企業債券	<u>14,553</u>	<u>14,039</u>

下表載列按攤銷成本計量之金融資產之對賬：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本金額	20,000	20,000
加：累計所產生利息	3,275	1,775
減：累計已收利息	(750)	-
	<u>22,525</u>	<u>21,775</u>
減：預期信貸虧損撥備	(7,972)	(7,736)
於十二月三十一日	<u>14,553</u>	<u>14,039</u>

於二零二二年十月二十六日，本公司與獨立第三方（「發行人」）訂立認購協議，認購由開曼群島實體發行之非上市企業債券（「企業債券」），按本金金額為20,000,000港元發行，配息率為固定年利率7.5%，每半年到期支付一次並於二零二五年十月二十五日到期且不可贖回購股權。

發行人為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免獨立投資組合公司，並於香港從事包括證券及債券的投資。發行人透過以低於債務面值的折扣價自獨立第三方收購債務進行投資，並將投資於低估值的證券及債券，以獲取資本收益為目標。

本集團擬持有並收取企業債券投資的本金及利息的償還款。於二零二四年十二月三十一日，本集團確認有關企業債券投資的預期信貸虧損撥備約為7,972,000港元（二零二三年：7,736,000港元）。

14. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持作買賣之金融資產，按公平值：		
香港上市股本證券	76,233	62,542
開曼群島非上市投資基金	38,720	26,291
中國金融產品	368	-
	<u>115,321</u>	<u>88,833</u>

下表載列年內按公平值計入損益之金融資產之變動之對賬：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	88,833	120,033
添置	117	64,744
透過收購資產取得	256	-
出售	(2,411)	(40,729)
公平值變動	28,532	(55,215)
匯兌調整	(6)	-
於十二月三十一日	<u>115,321</u>	<u>88,833</u>

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，香港上市股本證券之公平值，就股本證券而言乃根據聯交所所報收市價而釐定。截至二零二四年十二月三十一日止年度，自該等股本證券收取之股息約為323,000港元(二零二三年：981,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值約11,291,000港元(二零二三年：15,594,000港元)之按公平值計入損益之金融資產已作出質押，作為本集團所獲授之其他借貸之抵押。

15. 應收貸款及利息

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動	163,831	187,300
非流動	-	10,978
	<u>163,831</u>	<u>198,278</u>
指：		
來自放債業務(包括應收利息約16,857,000港元 (二零二三年：16,978,000港元))	170,863	213,272
減：預期信貸虧損撥備	<u>(16,852)</u>	<u>(24,865)</u>
	<u>154,011</u>	<u>188,407</u>
應收票據(包括應收利息約940,000港元 (二零二三年：582,000港元))	9,820	13,382
減：預期信貸虧損撥備	<u>-</u>	<u>(3,511)</u>
	<u>9,820</u>	<u>9,871</u>
	<u>163,831</u>	<u>198,278</u>

於報告期末，該等應收貸款及利息(扣除信貸虧損撥備)之到期情況按合約到期日的餘下期限分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按要求或於報告期末後一年內	163,831	187,300
超過報告期末後一年，但少於兩年	-	10,978
	<u>163,831</u>	<u>198,278</u>

16. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款總額		17,319	2,277
減：預期信貸虧損撥備		(5,455)	(665)
應收貿易賬款淨額	(i)	<u>11,864</u>	<u>1,612</u>
其他應收款項總額		10,295	71,983
減：預期信貸虧損撥備		(1,502)	(24,251)
其他應收款項，淨額		<u>8,793</u>	<u>47,732</u>
按金及預付款項		<u>2,237</u>	<u>3,537</u>
其他可收回稅項		<u>12,351</u>	<u>—</u>
		35,245	52,881
減：分類為非流動資產的租賃按金		<u>—</u>	<u>(249)</u>
		<u>35,245</u>	<u>52,632</u>

附註：

(i) 應收貿易賬款

於二零二四年十二月三十一日，應收貿易賬款主要包括來自酒店營運及配套業務以及物業投資、管理及經紀服務(二零二三年：高科技業務及貿易業務及相關服務)的應收款項金額。概無就該等應收貿易賬款收取利息。

以下為根據發票日期(其與各自之確認收益日期接近)呈列之應收貿易賬款之賬齡分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	10,518	290
31至90日	650	580
91至180日	940	300
181至360日	2,450	600
360日以上	2,761	507
減：預期信貸虧損撥備	(5,455)	(665)
	<u>11,864</u>	<u>1,612</u>

以下為根據到期日期呈列之應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備後)之賬齡分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
尚未逾期	10,352	290
逾期30日以內	331	580
逾期31日至90日	457	300
逾期91日至180日	724	442
	<u>11,864</u>	<u>1,612</u>

17. 應付貿易賬款、應計費用及其他應付賬款

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付貿易賬款	(i)	4,651	337
其他應付款項		19,798	3,440
應計費用		8,993	9,657
其他應付稅項		1,553	—
預收租賃收入		933	—
已收租賃按金		2,525	1,204
		<u>38,453</u>	<u>14,638</u>

附註：

(i) 應付貿易賬款

於本年度，本集團供應商所提供的信貸期介乎30日至90日(二零二三年：30日至120日)。根據發票日期作出應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	2,040	—
31至90日	223	—
91至360日	302	—
360日以上	2,086	337
	<u>4,651</u>	<u>337</u>

18. 銀行借貸

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
有抵押銀行借貸	217,368	276,783
呈列為：		
毋須於報告期末起計一年內償還但包含應要求償還條款 之銀行借貸賬面金額(顯示於流動負債項下)	177,279	187,443
須於一年內償還之賬面金額	40,089	89,340
	217,368	276,783

根據借貸協議所載的預定還款日期且毋須計及任何按要求償還條款之影響的到期須償還之銀行借貸如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	40,089	89,340
超過一年，但少於兩年	10,406	9,694
超過兩年，但少於五年	33,243	31,279
超過五年	133,630	146,470
	217,368	276,783

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，銀行借貸以(i)港元最優惠利率減年利率2.5%；(ii)香港銀行同業拆息(一個月)加年利率2%或港元最優惠利率減年利率2.5%(以較低者為準)；(iii)香港銀行同業拆息(一週至一個月)加年利率2.5%。銀行借貸之加權平均實際年利率如下：

	二零二四年	二零二三年
有抵押銀行借貸	3.54%–6.88%	3.50%–6.72%

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行借款是以約564,000,000港元(二零二三年：604,000,000港元)的投資物業作為抵押。

19. 其他借貸

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付以下各方其他借貸：			
證券經紀A	(i)	50,283	50,283
證券經紀B	(ii)	34,906	34,906
中達證券投資有限公司(「中達證券投資」)	(iii)	690	2,930
附屬公司董事貸款	(iv)	86,734	–
個別第三方貸款	(v)	208,824	–
		<u>381,437</u>	<u>88,119</u>
呈列為：			
須於報告期末起計一年內償還及包含違約			
償還條款之其他借貸賬面金額		85,879	88,119
須於一年內償還之賬面金額		<u>1,774</u>	<u>–</u>
流動負債			
		<u>87,653</u>	<u>88,119</u>
超過一年惟少於兩年			
		13,307	–
超過兩年惟少於五年			
		117,468	–
超過五年			
		<u>163,009</u>	<u>–</u>
非流動負債			
		<u>293,784</u>	<u>–</u>
		<u>381,437</u>	<u>88,119</u>

附註：

(i) 證券經紀A

於二零一八年三月二十六日，本集團全資附屬公司金馬香港投資有限公司(「金馬」)與獨立證券經紀商證券經紀A訂立保證金貸款賬戶客戶協議(「保證金貸款協議A」)。根據保證金貸款協議A，證券經紀A向本集團提供最多82,000,000港元(二零二三年：82,000,000港元)的保證金貸款融資。

於二零二四年十二月三十一日，本集團已動用證券經紀A授出的保證金貸款融資中約50,283,000港元(二零二三年：50,283,000港元)。該貸款為免息(二零二三：自二零二三年六月起免息，因此，平均年利率為3.125%)。

(ii) 證券經紀B

於二零一八年六月八日，金馬與獨立認可金融機構證券經紀B訂立循環貸款賬戶客戶協議(「循環貸款協議」)。根據循環貸款協議，證券經紀B按港元最優惠利率減年利率2%向本集團提供循環貸款融資最多35,000,000港元(二零二三年：35,000,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團已動用證券經紀B授出的保證金貸款融資中約34,906,000港元(二零二三年：34,906,000港元)。

(iii) 中達證券投資

於二零一八年，本公司與中達集團控股有限公司之一間附屬公司中達證券投資(「保證金融資方」)訂立若干服務協議。根據服務協議，保證金融資方向本集團提供每日上限金額最多100,000,000港元之保證金貸款融資及每年不超過8,000,000港元之保證金貸款利息，固定年利率為8%。應付保證金融資方之其他借貸須按要求償還，並可由保證金融資方全權酌情修改或終止。於二零二四年十二月三十一日，本集團已動用中達證券投資授出的保證金貸款融資約690,000港元(二零二三年：2,930,000港元)。

(iv) 附屬公司董事貸款

本公司間接全資附屬公司長治市紫裕物資有限公司向附屬公司一名董事借入貸款，貸款結餘約為人民幣90,810,000元(相當於96,640,000港元)，該貸款為無抵押及按固定年利率3.95%計息。該貸款按預定還款期還款，並將於二零三四年五月三十一日到期。於二零二四年十二月三十一日，該貸款的賬面價值約為76,075,000港元，實際利率為8.33%。

於二零二四年十月，本公司間接全資附屬公司山西美聯行物業管理有限公司(「美聯行物業」)與附屬公司一名董事訂立一份貸款協議，貸款結餘約為人民幣13,000,000元(相當於14,087,000港元)，為無抵押及按固定年利率4%計息。貸款按預定還款期限償還，並將於二零三四年九月三十日到期。貸款協議被視為對現有財務負債的重大修改。重大修訂收益3,449,000港元於損益內確認。實際利率為8.32%。

(v) 個別第三方貸款

本集團於二零二四年十月與若干個別第三方訂立若干貸款協議，總貸款結餘約為人民幣250,499,000元(相當於269,970,000港元)，該等貸款為無抵押及按固定年利率4%計息。貸款的還款期按預定還款期計算，並將於二零三四年九月三十日到期。該等貸款協議被視為現有財務負債的重大修訂。重大修訂收益61,757,000港元於損益中確認。實際利率介乎7.78%至8.31%之間。

20. 承兌票據

年內本集團發行本金為13,600,000港元之承兌票據，以支付收購資產之部分代價。該承兌票據將於二零二七年七月三十一日到期，按固定年利率5%計息，每年付息一次。於二零二四年十二月三十一日，賬面淨值約為13,887,000港元，其中約287,000港元之應計利息及13,600,000港元之未償還本金已分類為流動負債。

於二零二五年二月二十一日，該承兌票據以發行本公司23,188,310股股份的方式償付，價格合共約為13,913,000港元(即每股0.6港元)。

21. 應付債券

本集團已發行一項本金42,200,000港元的債券，原定到期日為二零二五年一月四日，以港元最優惠利率加年利率2.5%的浮動利率計息，並應於每季度支付利息。於二零二四年十二月二十七日，本集團已與債券持有人延長到期日至二零二五年四月四日。

於二零二四年十二月三十一日的賬面淨值約為44,857,000港元(二零二三年：45,572,000港元)，其中約2,657,000港元(二零二三年：計入其他應付款項3,552,000港元)的應計利息分類為流動負債，而於二零二四年十二月三十一日的未償還本金42,200,000港元分類為流動負債(二零二三年：非流動負債)。

22. 股本

	普通股數目 (附註(i))	優先股數目	金額 千港元
股本			
每股0.4港元之普通股			
法定：			
於二零二三年一月一日、二零二三年 十二月三十一日、二零二四年一月一日 及二零二四年十二月三十一日	623,700,000	1,300,000	250,000
已發行及繳足：			
於二零二三年一月一日	116,095,491	-	46,438
供股時發行股份(附註(ii))	116,095,491	-	46,438
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	232,190,982	-	92,876
發行股份(附註(iii))	21,700,000	-	8,680
於二零二四年十二月三十一日	253,890,982	-	101,556

附註：

- (i) 由本公司發行之所有普通股於各方面享有同等地位。
- (ii) 於二零二三年六月十六日，本公司宣佈建議按每持有一股普通股股份獲發一股供股股份的基準以每股供股股份0.6港元的認購價進行供股。根據於二零二三年六月十六日與獨立配售代理中達證券投資有限公司訂立的配售協議，包銷商將予包銷之股份應為等值數目的供股股份。

供股及配售該等未獲認購供股股份已於二零二三年十月三日完成，而116,095,491股供股股份(包括該等通過配售發行之未獲認購供股股份)已相應地向股東配發及發行。扣除相關開支約3,691,000港元後的所得款項淨額約為65,966,000港元。因此，本公司之股本增加約46,438,000港元，而所得款項淨額之餘額約19,528,000港元已計入股份溢價賬。

- (iii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司就收購資產配發及發行合共21,700,000股股份，並分別計入股本約8,680,000港元及股份溢價約6,510,000港元。

23. 收購附屬公司

截至二零二四年十二月三十一日止年度

(a) 以業務合併入賬的附屬公司收購事項—山西融匯通君亭酒店有限公司(「山融君亭」)及山西融匯通酒店管理有限公司(「山融酒店管理」)

於二零二三年十二月二十九日，深圳柏億實業投資有限公司(「深圳柏億」，本公司全資附屬公司)與一名賣方(「賣方A」)、山融酒店管理及山融君亭(均獨立於本集團)訂立了第一份股權轉讓協議。根據該協議，深圳柏億同意收購，而賣方A及山融酒店管理同意分別出售山融君亭40%及60%股權，現金代價分別為人民幣1元及人民幣2,500,000元，合共為人民幣2,500,001元(相等於約2,721,000港元)。

同日，深圳柏億與另一名獨立賣方(「賣方B」)及山融酒店管理訂立了第二份股權轉讓協議，據此，深圳柏億有條件同意收購，及賣方B同意出售山融酒店管理100%股權，現金代價為人民幣15,400,000元(相等於約16,764,000港元)。

收購山融君亭及山融酒店管理全部股權之事項已分別於二零二四年三月五日及二零二四年三月十二日完成。完成收購事項之後，山融君亭及山融酒店管理成為了本公司間接全資附屬公司。山融君亭及山融酒店管理的主要活動為於中國從事酒店營運及配套業務。於收購事項完成日期，山融君亭及山融酒店管理已各自與中國兩間4至5星級酒店簽訂了管理合約，且山融酒店管理已進行若干酒店配套業務。收購事項為本集團提供了一個平台，以拓展、探索及把握中國酒店業務的新市場。該收購採用收購法入賬。

於收購事項日期，對山融君亭及山融酒店管理收購可識別資產及承擔可識別負債的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	6,851
存貨	3,045
貿易及其他應收款項(附註)	8,287
現金及銀行結餘	3,605
應付貿易款項、應計費用及其他應付款項	(3,538)
合約負債	(327)
	<hr/>
可識別淨資產總額	17,923
加：商譽	1,562
減：深圳柏億就收購山融君亭60%股本權益應收山融酒店管理代價	(2,721)
	<hr/>
將會透過現金結算的總代價(附註)	<u>16,764</u>

於截至二零二四年十二月三十一日止年度與山融君亭及山融酒店管理收購事項相關的現金流變動：

千港元

已獲得銀行現金—收購後現金流入淨額 3,605

附註：深圳柏億就收購山融君亭60%股權而應收山融酒店管理的公司間賬款乃計入貿易及其他應收賬款以及將透過人民幣2,500,000元(相當於約2,721,000港元)現金支付的總代價中，導致就收購應付現金代價淨額為人民幣15,400,001元(相當於約16,764,000港元)。應付賣方B之現金代價人民幣15,400,000元(相當於16,764,000港元)其後已於二零二四年十二月三十一日指讓予本公司董事黎朗威先生(「黎先生」)，並於二零二四年十二月三十一日計入董事貸款。

收購相關成本約702,000港元不包括在轉讓代價內，並已於本年度綜合損益表及其他全面收益表的行政開支內確認為開支。

由於合併成本包括控制權溢價，故收購產生商譽。此外，就合併所實際支付的代價包括與預期協同效應、收益增長及未來市場發展有關的金額。由於其不符合可識別無形資產的確認標準，故其並無與商譽分開確認。預期收購所產生的商譽將不可扣除稅項。

自收購日期起，山融君亭及山融酒店管理已於截至二零二四年十二月三十一日止年度為本集團貢獻約43,580,000港元的收入及約11,967,000港元的虧損至本集團的整體業績。

倘收購於二零二四年一月一日進行，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的收入將約為89,208,000港元，而本集團的溢利將約為8,955,000港元。備考資料僅作說明用途，並不一定顯示倘收購於二零二四年一月一日完成，本集團實際會取得的收入及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測。

(b) 透過收購附屬公司收購資產—美聯行物業及上海知盈物業管理有限公司(「知盈物業」)

於二零二四年三月十八日，深圳柏億與一名獨立賣方(「賣方C」)訂立了第一份買賣協議，據此，深圳柏億有條件同意收購及受讓，而賣方C有條件同意出售及轉讓美聯行物業100%股權及股東貸款，代價分別為人民幣3,400,000元(相當於約3,674,000港元)及人民幣32,000,000元(相當於約34,584,000港元)。截至第一份買賣協議日期，美聯行物業擁有知盈物業90%股權。

同日，美聯行物業與一名獨立賣方(「賣方D」)訂立第二份買賣協議，據此，美聯行物業有條件同意收購，而賣方D有條件同意出售知盈物業10%股權，代價為人民幣3,900,000元(相當於約4,274,000港元)。

收購美聯行物業100%股權的事項已於二零二四年五月六日完成。收購事項完成後，美聯行物業成為本公司間接全資附屬公司，而知盈物業成為本公司間接非全資附屬公司。知盈物業10%股權收購事項已於二零二四年九月十一日完成。

收購知盈地產10%股權導致附屬公司股權變動，惟控制權並無改變，其公平值約為人民幣4,532,000元(相當於約4,934,000港元)。代價約人民幣3,900,000元(相當於約4,274,000港元)與公平值之差額已計入累計虧損約人民幣632,000元(相當於約660,000港元)。

美聯行物業及知盈物業的主要業務為房地產及物業管理，於中國持有19項物業。本集團確定所收購資產總值(不包括現金及銀行結餘)公平值絕大部分集中於一組相似的可識別資產(即該19項為一組的物業)，並認為收購事項應根據香港財務報告準則第3號「業務合併」應用可選用集中程度測試，作為資產收購入賬。收購事項為本集團帶來投資機會，以拓展本集團在物業管理方面的服務範圍，以及將本集團於中國的物業投資組合多元化。

於二零二四年五月收購日期，收購美聯行物業及知盈物業的可識別資產及所承擔負債的公平值如下：

	千港元
投資物業	126,945
物業、廠房及設備	2,712
貿易及其他應收賬款	11,214
按公平值計入損益之金融資產	256
現金及銀行結餘	4,100
貿易、應計費用及其他應付款項	(79,472)
合約負債	(3,565)
租賃負債	(18,435)
股東貸款	(34,584)
應付稅項	(436)
	<hr/>
可識別淨資產總值	8,735
非控股權益(附註(i))	(5,061)
	<hr/>
本集團所收購資產淨額	3,674
加：轉讓股東貸款	34,584
	<hr/>
將以現金結算的總代價(附註(ii))	<u><u>38,258</u></u>

於截至二零二四年十二月三十一日止年度與美聯行物業及知盈物業收購事項相關的現金流變動：

	千港元
已獲得銀行現金—收購後現金流入淨額	<u><u>4,100</u></u>
收購知盈物業10%股權支付的現金代價	<u><u>4,274</u></u>

附註：

- (i) 非控股權益指於二零二四年五月收購日期知盈物業可識別資產淨值公平值之10%，該物業於二零二四年九月收購。
- (ii) 應付賣方C之現金代價人民幣35,400,000元(相當於約38,258,000港元)其後已於二零二四年十二月三十一日指讓予黎先生，並於二零二四年十二月三十一日計入董事貸款。

(c) 透過收購附屬公司收購資產—深圳市美鏈行物業管理有限公司(「深圳美鏈行」)

於二零二四年十月二日，本公司全資附屬公司深圳星光輝物業管理有限公司(「深圳星光輝」)與一名獨立賣方(「賣方E」)訂立買賣協議，據此，深圳星光輝有條件同意收購，而賣方E有條件同意出售深圳美鏈行100%股權，代價為人民幣15,000,000元(相當於約16,382,000港元)。

收購深圳美鏈行100%股權已於二零二四年十月二十九日完成。收購完成後，深圳美鏈行成為本公司間接全資附屬公司。

深圳美鏈行的主要業務為房地產及物業管理，於中國持有6項物業。本集團確定所收購資產總值(不包括現金及銀行結餘)公平值絕大部分集中於一組相似的可識別資產(即該6項為一組的物業)，並認為收購事項應根據香港財務報告準則第3號應用可選用集中程度測試，作為資產收購入賬。收購事項為本集團帶來投資機會，以拓展本集團在物業管理方面的服務範圍，以及將本集團於中國的物業投資組合多元化。

於收購日期，收購深圳美鏈行的可識別資產及所承擔負債的公平值如下：

	千港元
投資物業	181,855
物業、廠房及設備	1,626
其他應收賬款	9,580
現金及銀行結餘	1,788
應計費用及其他應付款項	<u>(178,467)</u>
本集團所收購資產淨額	<u>16,382</u>
將以現金結算的總代價(附註)	<u><u>16,382</u></u>

於截至二零二四年十二月三十一日止年度與深圳美鏈行收購事項相關的現金流變動：

千港元

已獲得銀行現金—收購後現金流入淨額 1,788

附註：應付賣方E之現金代價人民幣15,000,000元(相當於16,382,000港元)其後已於二零二四年十二月三十一日指讓予黎先生，並於二零二四年十二月三十一日計入董事貸款。

(d) 透過收購附屬公司收購資產—Elite Holdings International Limited (「Elite Holdings」)

於二零二四年六月二十六日，本公司與一名獨立第三方(「賣方F」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及接受轉讓，而賣方F有條件同意出售及轉讓Elite Holdings之全部股本權益及股東貸款，代價分別為人民幣1,774,700元(相當於約1,908,000港元)及人民幣25,000,000元(相當於約26,882,000港元)。

本公司須於買賣協議完成後(i)以每股代價股份0.7港元之發行價向賣方F配發及發行21,700,000股代價股份，以支付代價人民幣14,126,700元；及(ii)向賣方F(或其指定實體)發行本金額為13,600,000港元之承兌票據，以支付代價餘額人民幣12,648,000元。

收購Elite Holdings 100%股權已於二零二四年七月三十一日完成。收購完成後，Elite Holdings成為本公司間接全資附屬公司。

Elite Holdings的主要業務為物業管理，其唯一重大資產為一幢位於中國的9層大廈。本集團確定所收購資產總值(不包括現金及銀行結餘)公平值絕大部分集中於一組相似的可識別資產，並確定應根據香港財務報告準則第3號採用選擇性集中測試，作為資產收購入賬。收購事項乃鑒於中國酒店業前景良好，加上中國政府對旅遊業的鼓勵政策，將本集團於中國的物業投資組合多元化。

於收購日期，收購Elite Holdings的可識別資產及所承擔負債的的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	147,359
使用權資產	18,634
貿易及其他應收賬款	782
現金及銀行結餘	110
應計款項及其他應付款項	(57,935)
其他貸款	(74,331)
股東貸款	(26,882)
遞延稅項負債	(5,829)
	<hr/>
本集團收購的資產淨值	1,908
加：股東貸款轉讓	26,882
	<hr/>
將予支付之總代價	28,790
	<hr/> <hr/>
將以下列方式支付總代價：	
本公司發行股份	15,190
發行承兌票據	13,600
	<hr/>
	28,790
	<hr/> <hr/>

於截至二零二四年十二月三十一日止年度與Elite Holdings收購事項相關的現金流變動：

	千港元
已獲得銀行現金—收購後現金流入淨額	110
	<hr/> <hr/>

(e) 透過收購附屬公司收購資產—卓思投資控股有限公司(「卓思」)

於二零二四年六月二十六日，本公司與一名獨立賣方(「賣方G」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購，而賣方G有條件同意出售卓思全部已發行股本，代價為2,000,000港元，其中1,000,000港元將於交易完成時以現金支付，而1,000,000港元則將以本公司按發行價每股新股份0.7港元配發及發行1,428,600股新股之方式支付。

卓思為卓思基金管理有限公司之控股公司，該公司為根據證券及期貨條例(香港法例第571章)獲發牌進行第9類(資產管理)受規管活動之法團。

收購已於二零二五年一月二十八日完成。緊隨收購完成後，卓思的財務業績、資產及負債將合併到本集團的綜合財務報表。

截至該等綜合財務報表獲授權刊發之日，該業務合併的初始會計處理尚未完成，且在本集團進行詳細審閱前，估計上述收購的財務影響並不切實可行。

24. 出售附屬公司

截至二零二四年十二月三十一日止年度

出售天鷹有限公司(「天鷹」)

於二零二四年四月十五日，本公司的全資附屬公司美意控股有限公司與一名買方(其獨立於本集團)訂立買賣協議。買方有條件同意收購，而美意控股有限公司有條件同意出售本公司的間接全資附屬公司天鷹全部股權，並受讓本集團向天鷹提供的公司間貸款，代價為38,000,000港元。天鷹為位於香港九龍官涌街20號地下物業之法定及實益擁有人。出售事項已於二零二四年七月十日完成。

天鷹的主要業務為香港物業投資。

天鷹於出售事項完成日期的資產／(負債)以及出售事項之代價明細如下：

	千港元
物業投資	38,500
公司間貸款	<u>(43,488)</u>
已出售天鷹之負債淨額	(4,988)
減：轉讓公司間貸款	43,488
出售附屬公司之虧損	<u>(500)</u>
總代價以現金支付	<u><u>38,000</u></u>

於截至二零二四年十二月三十一日止年度與出售事項有關的現金流量變動：

	千港元
已收取現金代價	<u><u>38,000</u></u>

管理層討論及分析財務業績

財務業績

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的收入增加至約84,458,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的收入約38,948,000港元增加116.8%。收入增加主要是由於酒店營運及配套服務以及物業投資、管理及經紀服務分部的收入增加。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利淨額約13,331,000港元(二零二三年：虧損淨額約152,531,000港元)。溢利淨額主要是由於(i)截至二零二四年十二月三十一日止年度收入增加至84百萬港元(二零二三年：39百萬港元)；(ii)截至二零二四年十二月三十一日止年度重大修訂其他借款的收益約65,206,000港元(二零二三年：零港元)；(iii)截至二零二四年十二月三十一日止年度其他應收款項之信貸虧損撥備撥回約22,744,000港元(二零二三年：信貸虧損撥備撥回約12,195,000港元)；(iv)截至二零二四年十二月三十一日止年度之投資物業公平值虧損約58,399,000港元(二零二三年：約67,069,000港元)；及(v)截至二零二四年十二月三十一日止年度按公平值計入損益之金融資產之公平值增加約28,532,000港元(二零二三年：減少約55,215,000港元)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔溢利淨額約13,494,000港元(二零二三年：虧損淨額約151,730,000港元)及本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利0.06港元(二零二三年：每股基本及攤薄虧損1.01港元)。

業務回顧

本集團業務分為物業投資，管理及經紀服務、酒店營運及配套業務、證券買賣及投資、提供融資服務、證券經紀業務以及高科技業務。

物業投資、管理及經紀

於二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業組合的詳情如下：

地址	於二零二四年 十二月三十一日 的市值 千港元
1. 香港九龍塘林肯道1號	312,000
2. 香港九龍塘金巴倫道19號	252,000
3. 位於中國深圳龍崗區六約社區振業城第1、2、4號大樓的 19個零售商舖	106,420
4. 中國山西省長治市東大街9號潞鼎9號院6號樓2單元301號	5,129
5. 中國山西省長治市潞州區世紀頤龍灣東區2號樓1單元6樓 601室	1,043
6. 中國山西省長治市潞州區世紀頤龍灣東區1號樓2單元6樓 601室	968
7. 中國山西省長治市晉翔小區2號樓2單元17樓1701室	1,447
8. 中國山西省長治市潞州區華熙苑3號樓2單元2302室	1,277
9. 中國山西省太原市新晉祠路45號融創學府壹號院5號樓 2單元27樓2702號	4,608
10. 中國山西省太原市新晉祠路45號融創學府壹號院1002號 商舖	9,322
11. 中國山西省長治市屯留區康莊工業園D-06地塊乾峰世家 5號及6號樓	12,388
12. 中國上海市浦東新區浦明路258弄1號財富海景花園3403室 及575號車位	49,806
13. 中國浙江省舟山市朱家尖街道假日路1288號東沙度假酒店 1幢706至709室	4,023
14. 中國浙江省舟山市定海區臨城街道東方潤園11號樓2單元	4,938
15. 中國浙江省舟山市朱家尖街道假日路1289號東沙度假村 聞濤苑30幢及33幢	2,490

於二零二四年
十二月三十一日
的市值
千港元

地址

16. 中國海南省三亞市天涯區新城路海上大都會二期6號住宅樓1801室	7,205
17. 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區22A室	14,792
18. 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區A座36H室	18,305
19. 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區A座36F室	18,240
20. 中國廣東省珠海市橫琴華金街58號5701室	12,004
21. 中國廣東省珠海市橫琴華金街58號5702室	16,261
22. 中國廣東省珠海市高新區林棲巷520號9棟101房	101,344
小計	956,010
23. 中國山西省長治市潞州區西一環路世紀頤龍灣小區不動產權第0006525及0006526晉(2020)(附註)	15,404
總計	971,414

附註：該物業根據經營租賃向第三方租入，並透過分租賺取租金收入。

於二零二四年五月，本集團完成收購山西美聯行物業管理有限公司(「美聯行物業」)，連同其附屬公司統稱「美聯行集團」全部股權(「美聯行收購事項」)。美聯行集團擁有及管理位於中國各地省份及城市(包括山西省、海南省、浙江省及上海市)的第4至16及23號物業。

於二零二四年十月，本集團完成收購深圳美鏈行物業管理有限公司(「美鏈行物業」)全部股權(「美鏈行收購事項」)。美鏈行物業擁有及管理位於中國廣東省的第17至22號物業。

美聯行收購事項及美鏈行收購事項為本集團帶來機會，以擴大本集團在物業經紀及物業管理方面的服務範圍，以及將本集團於中國上述地區的物業投資組合多元化。此外，本集團亦可從美聯行集團及美鏈行物業持有的物業長期潛在升值中獲益。

於二零二四年七月，本集團完成出售天鷹有限公司(「天鷹」)全部已發行股份並受讓本集團向天鷹提供的公司間貸款，代價為38,000,000港元。天鷹為位於香港九龍官涌街20號地下物業的法定及實益擁有人。因此，本集團藉此將其投資項目套現。

於本年度，本集團錄得租金收入約8,881,000港元(二零二三年：約6,679,000港元)。本集團亦錄得投資物業公平值虧損約58,399,000港元(二零二三年：約67,069,000港元)，主要是由於房地產市場不景氣所致。此外，進行美聯行收購事項後，本集團於本年度錄得物業經紀服務佣金收入15,819,000港元(二零二三年：無)及物業管理服務收入6,454,000港元(二零二三年：無)。

本集團將繼續尋找機會去擴大及優化其投資物業組合，以期產生穩定租金收入及／或資本增值。

酒店營運及配套業務

隨著中國(尤其是二、三線城市)旅遊業預期復甦，於二零二四年三月，本集團透過收購山西融匯通君亭酒店有限公司(「山融君亭」)及山西融匯通酒店管理有限公司(「山融酒店管理」)全部股權，開展其酒店營運及配套業務。山融君亭及山融酒店管理主要於中國從事酒店管理及營運(「酒店營運收購事項」)。

山融酒店管理透過與歡朋酒店管理(廣州)有限公司訂立長期酒店管理協議，負責管理長治潞州希爾頓歡朋酒店。長治潞州希爾頓歡朋酒店於二零二四年七月藉試業開展其業務。該酒店物業於二零二四年七月三十一日完成收購Elite Holdings Limited後歸本集團所有。

山融君亭透過與君亭酒店集團股份有限公司訂立酒店管理協議，負責經營融匯通君亭酒店。融匯通君亭酒店於二零二四年七月藉試業開展其業務。該酒店物業由一名獨立第三方擁有，山融君亭已與業主訂立長期租賃。

本集團為所收購的酒店成立專責管理及營運團隊，成功於中國山西開展配套業務的營運。憑藉我們在酒店服務管理方面的核心競爭力，我們現有效利用現有的營運資源及行業專業知識，於本年度為當地企業客戶提供餐飲及清潔服務。該等增值服務現已成為我們擴展後的酒店業務中不可或缺的一部分。

於本年度，本集團錄得分部收益約43,580,000港元(二零二三年：無)以及分部虧損約5,382,000港元(二零二三年：無)。

證券買賣及投資

本集團以基於投資之股價、收益潛力及未來前景物色其投資。證券投資於綜合財務報表中已歸類為按公平值計入其他全面收入之金融資產(「按公平值計入其他全面收入之金融資產」)及按公平值計入損益之金融資產(「按公平值計入損益之金融資產」)。於二零二四年十二月三十一日，本集團之證券買賣組合包括於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的七間公司之股本證券。該等公司為中達集團控股有限公司(「中達」，股份代號：139)、民銀資本控股有限公司(「民銀資本」，股份代號：1141)、山高控股集團有限公司(「山高控股集團」，股份代號：412)、上海康耐特光學科技集團股份有限公司(「上海光學」，股份代號：2276)、凌雄科技集團有限公司(「凌雄科技」，股份代號：2436)、粉筆有限公司(「粉筆」，股份代號：2469)以及宏光半導體有限公司(「宏光」，股份代號：6908)。

於二零二四年十二月三十一日，所持證券投資之詳情如下：

被投資公司名稱	所持有之 股份數目	於	於	於	於
		二零二四年 十二月 三十一日之 股權百分比	二零二四年 十二月 三十一日之 權益市值 千港元	二零二三年 十二月 三十一日之 權益市值 千港元	本年度之 公平值 收益/ (虧損) 千港元
按公平值計入其他全面收入					
中達(股份代號：139)	426,061,316	2.465%	5,965	7,669	(1,704)
民銀資本(股份代號：1141)	7,890,000	0.718%	3,944	2,485	1,459
小計			9,909	10,154	(245)

被投資公司名稱	於 二零二四年 十二月 三十一日之 所持有之 股份數目	於 二零二四年 十二月 三十一日之 股權百分比	於 二零二四年 十二月 三十一日之 權益市值 千港元	於 二零二三年 十二月 三十一日 之權益市值 千港元	於 本年度之 公平值 收益/ (虧損) 千港元
按公平值計入損益					
中達(股份代號：139)	501,214,000	2.900%	7,017	9,139	(2,044)
山高控股集團(股份代號：412)	6,310,500	0.105%	40,955	40,763	2,522
上海光學(股份代號：2276)	1,020,000	0.239%	25,398	7,201	18,197
凌雄科技(股份代號：2436)	540,000	0.153%	1,987	4,104	(2,117)
粉筆(股份代號：2469)	240,000	0.011%	615	1,102	(488)
宏光(股份代號：6908)	390,000	0.052%	261	233	28
於開曼群島的投資基金	不適用	不適用	38,720	26,291	12,430
於中國的金融產品	不適用	不適用	368	-	4
小計			<u>115,321</u>	<u>88,833</u>	<u>28,532</u>
總計			<u>125,230</u>	<u>98,987</u>	<u>28,287</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團所持證券投資組合之市值約為125,230,000港元(二零二三年十二月三十一日：98,987,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團概無持有價值多於本集團資產總值5%之投資。

主要被投資公司之業績及前景

中達

中達及其附屬公司(「中達集團」)現持有證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)牌照可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。此外，中達集團亦根據香港法例第163章《放債人條例》(「放債人條例」)從事放貸業務、財務投資及中醫診所業務。

誠如中達截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度業績公告所述，中達集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得收益約75,700,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之約90,200,000港元減少約16.0%。截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得除稅後虧損約83,100,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之約133,900,000港元減少約37.9%。截至二零二四年十二月三十一日止年度，中達集團擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為0.49港仙(二零二三年十二月三十一日：0.8港仙)。

中達於二零二四年十二月三十一日之收市價為0.014港元(二零二三年十二月三十一日：0.018港元)。

民銀資本

民銀資本及其附屬公司(「民銀資本集團」)現持有證監會牌照可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。此外，民銀資本集團亦以放債人條例所界定之「受豁免的人」身份從事融資及放債業務(其根據《放債人條例》毋需持有牌照)。中國民生銀行股份有限公司(一間在中國註冊成立的股份有限公司，其H股股份於聯交所上市(股份代號：1988)，其A股股份於上海證券交易所上市(股份代號：600016))為主要股東，於二零二四年十二月三十一日持有民銀資本已發行股份逾60%。

誠如民銀資本截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度業績公告所述，民銀資本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得收益約346,500,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之約493,900,000港元減少約29.8%。截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利約50,800,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為除稅後虧損約572,300,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，民銀資本集團擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為4.59港仙(二零二三年十二月三十一日：每股虧損51.04港仙)。

民銀資本於二零二四年十二月三十一日之收市價為0.500港元(二零二三年十二月三十一日：0.315港元)。

山高控股

山高控股及其附屬公司(「**山高控股集團**」)主要從事產業投資、標準化投資業務、非標準投資業務及牌照金融服務。

誠如山高控股截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期報告所述，山高控股集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得收益約人民幣5,580,900,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之約人民幣4,998,300,000元增加約11.7%。截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利約人民幣692,800,000元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之約人民幣495,100,000元增加約39.9%。截至二零二四年十二月三十一日止年度，山高控股集團擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為人民幣0.90仙(二零二三年十二月三十一日：人民幣0.22仙)。

山高控股於二零二四年十二月三十一日之收市價為6.49港元(二零二三年十二月三十一日：6.07港元)。

上海康耐特光學

上海康耐特光學及其附屬公司(「**上海康耐特光學集團**」)主要於中國從事製造及銷售樹脂眼鏡鏡片。

誠如上海康耐特光學截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告所述，上海康耐特光學集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得收益約人民幣976,400,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣831,200,000元增加約17.5%。截至二零二四年六月三十日止六個月錄得除稅後溢利約人民幣208,700,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣158,600,000元增加約31.6%。截至二零二四年六月三十日止六個月，上海康耐特光學集團擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.50元(二零二三年六月三十日：人民幣0.37元)。

上海康耐特光學於二零二四年十二月三十一日之收市價為24.90港元(二零二三年十二月三十一日：7.06港元)。

提供融資服務

於本年度，本集團通過其全資附屬公司世界財務有限公司(「**世界財務**」，一間於香港註冊成立的公司，持有《放債人條例》項下之有效放債人牌照)提供財務服務。世界財務主要從事通過向其客戶提供有抵押及無抵押貸款進行貸款融資業務。向借款人提供的所有放債交易均以本集團內部資金撥付。

本集團透過其管理層的業務及社交網絡接觸不同的潛在個人及企業客戶，亦歡迎現有客戶推薦借款人。世界財務會根據其信貸政策及程序評估每名潛在客戶的信用，以評估客戶的貸款申請。

儘管並無針對企業客戶的具體行業要求，但以於聯交所主板上市之企業客戶為優。批准貸款要求企業客戶提供最新財務報表。就個人借款人而言，並無具體的行業背景要求。然而，透過管理層的人脈網絡，現有個人借款人主要為從事物業投資產業的商戶。本集團要求個人借款人擁有穩定收入，並無負有其他銀行或金融機構下的任何有抵押貸款產品(自住房抵押貸款除外)或客戶申報的金融機構(銀行除外)下的無抵押貸款產品。

本集團在貸款審批、續期、追加、追收、合規、監察及反洗黑錢等方面秉持全面有效的政策及審慎的程序。

世界財務由其唯一董事進行管理。該名董事於會計、企業發展及／或融資管理方面擁有多年經驗，並一直監督世界財務的業務營運。所有貸款均需經世界財務的董事批准。

本集團放債業務於本年度產生之利息收入約為9,401,000港元，較過往年度的約12,891,000港元減少約27.1%。於本年度，該業務分部的經營溢利約為33,173,000港元(二零二三年：約20,034,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，應收貸款及利息總額為170,863,000港元(二零二三年十二月三十一日：213,272,000港元)。世界財務透過其放債業務向7名(二零二三年十二月三十一日：11名)借款人授出貸款。其中兩名(二零二三年十二月三十一日：兩名)借款人為企業借款人及香港上市公司。其餘五名(二零二三年十二月三十一日：九名)借款人為個人借款人，相關貸款屬個人貸款。於二零二四年十二月三十一日，所有借款人均為獨立於本集團且與彼等概無關連之第三方。該等貸款之年利率介乎5.0%至7.7%(二零二三年十二月三十一日：5.0%至7.7%)。

於二零二四年十二月三十一日已授出的貸款的詳情載列如下：

借款人	原本金額 港元	期限	利率	抵押
個人借款人A	25,000,000	二零二零年十二月二十一日至 二零二三年十二月二十一日 (附註(i))	5.0%	Y (附註(i))
個人借款人B	28,300,000	二零二零年十二月二十一日至 二零二三年十二月二十一日 (附註(ii))	6.0%	Y (附註(ii))
個人借款人C	4,000,000	二零二一年六月二日至 二零二四年六月一日(附註(iii))	5.0%	N
個人借款人D	3,000,000	二零二二年九月二十一日至 二零二四年九月二十日(附註 (iii))	7.5%	N
	6,500,000	二零二二年十月二十日至 二零二四年十月十九日 (附註(iii))	7.5%	N
個人借款人E	15,000,000	二零二二年十月十七日至 二零二五年十月十六日	7.7%	N
企業借款人A	96,853,000	二零二零年十月七日至 二零二四年十二月三十一日 (附註(iv))	7.0%	Y (附註(iv))
企業借款人B	10,000,000	二零二一年一月八日至 二零二四年一月七日(附註(v))	7.0%	N

附註：

- (i) 截至本公佈日期，個人借款人A之應收貸款及利息為19,100,000港元。該結餘是以於二零二四年十二月三十一日估值金額為19,000,000港元的中國物業作抵押，將如與個人借款人A磋商於二零二五年十二月前結清。
- (ii) 截至本公佈日期，個人借款人B之應收貸款及利息為8,600,000港元。該結餘是以於二零二四年十二月三十一日估值金額為16,100,000港元的中國物業作抵押，將如與個人借款人B磋商於二零二五年十二月前結清。
- (iii) 截至本公佈日期，個人借款人C及D之應收貸款及利息分別為4,500,000港元及9,100,000港元。全部結餘已轉讓予一名董事，並於二零二五年三月十四日舉行的股東特別大會上獲本公司股東(「股東」)正式批准。
- (iv) 企業借款人A向本集團提供一間香港上市公司的65,356,000股股份(於二零二四年十二月三十一日，公平值總額約為424,160,000港元)作為抵押品。有關貸款由抵押品(即香港上市股本證券)作抵押。
- (v) 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，企業借款人B進行清盤程序，該借款人欠付的結餘經已全額撇銷。

於二零二四年十二月三十一日，來自放債業務的應收貸款及利息(應收票據除外)的賬齡分析如下：

	千港元
非逾期亦無出現減值	9,789
逾期但無出現減值	
0至30日	103,038
31至90日	6,033
91至180日	7,538
181至365日	27,613
	<u>154,011</u>

就本集團於二零二四年十二月三十一日貸款組合之集中度而言，最大借款人及五大借款人之應收結欠貸款及應計利息分別約為103,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：96,200,000港元)及149,600,000港元(二零二三年十二月三十一日：182,000,000港元)，佔本集團應收結欠貸款及應計利息總額約66.9%(二零二三年十二月三十一日：45.1%)及97.2%(二零二三年十二月三十一日：85.3%)。下表列載於二零二四年十二月三十一日提供融資服務之五大借款人概覽：

排名	借款人	應收貸款及 利息之 賬面值 (百萬港元)	佔本集團 應收貸款及 利息總額之 比例 (%)
1.	企業借款人A	103.0	66.9
2.	個人借款人A	19.1	12.4
3.	個人借款人E	9.8	6.4
4.	個人借款人D	9.1	5.9
5.	個人借款人B	8.6	5.6

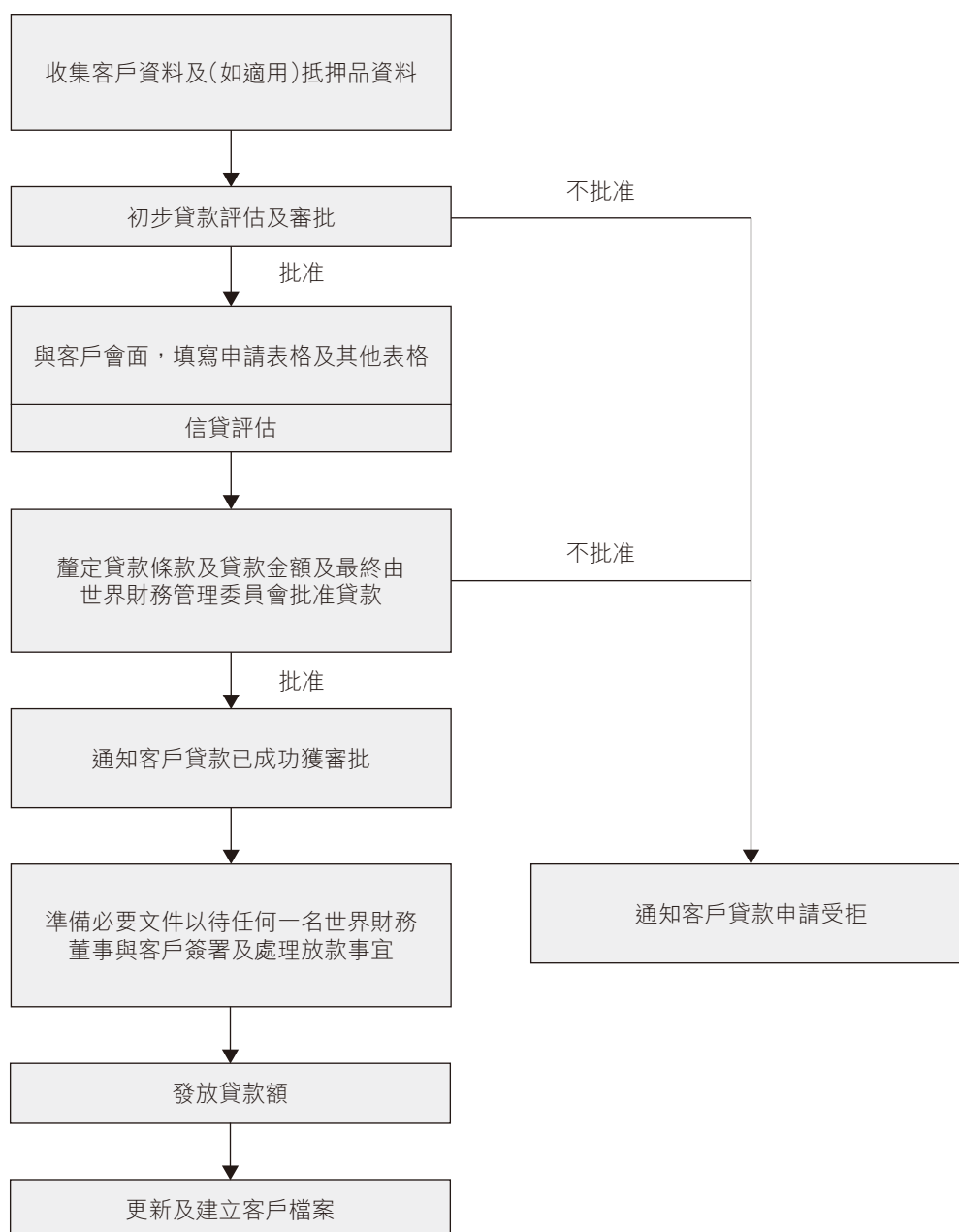
所提供的實際利率受到世界財務考慮的多個因素所影響，包括貸款期限及金額、有無抵押品及銀行當行貸款利率。具有較好償債能力的申請人通常會獲得更好的融資條款，及可能需要較少的擔保及／或抵押品。一般而言，無抵押貸款會批出較高的利率與較短的貸款期限，而有抵押貸款一般會批出較低的利率。此外，貸款規模亦被列入考慮因素，一般而言，貸款規模越大，則利率越高。

就授予企業借款人A的貸款而言，循環貸款融資最初於二零一七年授出，利率為8%，即當時的市場利率。於二零二零年，經考慮包括信貸評估、貸款金額以及當時的銀行貸款利率等多個因素並經公平磋商將利率下調至7%。企業借款人A為一家於聯交所主板上市之公司。本公司股東（「股東」）分別於二零二零年十二月十六日及二零二四年三月十五日召開的股東特別大會上正式批准向企業借款人A授出貸款及延長有關貸款的年期。於二零二五年二月二十七日，世界財務與企業借款人A訂立有條件新貸款協議（「新貸款協議」），據此，各方同意(1)未償還貸款之可用期及還款日期將由二零二四年十二月三十一日延長至二零二五年十二月三十一日（或由世界財務全權酌情延長至二零二六年十二月三十一日）；及(2)貸款本金額將為91,983,494.36港元，自二零二五年二月二十日起生效。新貸款協議須待本公司股東於本公司股東特別大會上批准後，方告完成。因此，世界財務認為，雖然向企業借款人A授出的貸款金額遠高於其他借款人，但貸款金額與利率屬合理。

為盡量降低世界財務所面臨之業務相關風險，世界財務已採取一套信貸政策及程序手冊所載的信貸政策及程序，為信貸評估及授出貸款提供明確指引。世界財務須根據標準商業慣例進行信貸審查程序，以確定申請人履行財務責任的能力。申請必須先遵守若干信貸限制，方始由世界財務審查。申請人須按世界財務的要求提交審查所必要的資料。於評估借款人的申請時，須合理考慮以下參數：

- (A) 世界財務與申請人有關的潛在財務風險的金額；
- (B) 申請人的償債能力；
- (C) 提供的擔保及／或抵押品；及
- (D) 其他，如外部市場狀況、法律合規性等。

下圖列載世界財務所採納的標準信貸審閱程序：



接獲所需申請及補充資料後，世界財務將進行財務審查，以評估申請人的財務能力並確定適當的信貸額度。核准貸款金額的利率乃參考現行市場利率、每宗個案所涉及的風險水平以及整體經濟及營商環境而釐定。利率不得超過放債人條例規定的限額。

本公司確認其在向各借款人(其貸款於二零二四年十二月三十一日仍尚未償還)授出貸款時已遵守上市規則第14章及／或第14A章所載的規定。

本集團並無就向借款人(其貸款於二零二四年十二月三十一日仍尚未償還)授出貸款與關連人士訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論是正式或非正式及不論是明示或暗示)。

於本年度，本集團已根據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**」)第9號的規定評估及估計應收貸款及利息的信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別的歷史虧損率、當前經濟狀況、抵押品的價值並針對前瞻性數據進行調整。被歸類為「虧損」的貸款應予以核銷，並由世界財務的董事作出最終批核。

世界財務一般會每年或每半年對每個借款人的償債能力及違約風險進行評估，惟高風險借款人會更加頻密進行評估除外。世界財務將審查客戶的財務狀況，以評估是否需要對信貸額度及抵押品(如有)金額作任何調整。就進行有關審查而言，所有客戶必須根據世界財務的要求及時提交最新的財務證明文件。該等審查將不時進行。

信用審查可能會因應客戶財務狀況的重大變動或應客戶要求而進行。客戶將需在其財務狀況出現任何重大變動後10日內以書面形式通知世界財務。客戶需向世界財務披露其財務狀況的重大變動，包括以下事項：

- 最新的收入證明
- 資產／負債的任何重大變動
- 銀行賬戶對賬單
- 物業土地調查報告
- 最新的公司資產負債表及損益表

世界財務將審查所報告的重大變動對客戶財務能力的影響。根據該等重大變動的性質，世界財務可能需要重新評估客戶的信用額度及抵押品要求(如有)。

根據對債務人的信貸評估結果，於二零二四年十二月三十一日，應收貸款及利息(應收票據除外)之信貸虧損撥備約為16,852,000港元(二零二三年十二月三十一日：24,865,000港元)，並於本年度就應收貸款及利息的信貸虧損撥回撥備約8,013,000港元(二零二三年：6,626,000港元)。

應收貸款及利息的估計信貸虧損撥備變動如下：

千港元

於二零二四年一月一日	24,865
增加	625
還款	(5,961)
風險參數變動	(2,677)
	<hr/>
於二零二四年十二月三十一日	<u>16,852</u>

證券經紀業務

本集團透過本公司全資附屬公司未來世界證券投資有限公司(「未來世界證券」)開展證券經紀業務。未來世界證券為於香港註冊成立之有限公司，從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動。

於本年度，證券經紀業務分部概無產生收益(二零二三年：1,050,000港元)及錄得虧損約1,282,000港元(二零二三年：142,000港元)。

高科技業務

鑑於高科技業務存在不確定性，本集團已議決終止開發其業務，並正精簡其業務，確保所有資產、記錄及責任於本年度得到妥善管理。此外，本集團正努力尋找潛在買家(如有)，以便於二零二五年出售其高科技業務的附屬公司。

於本年度，概無自高科技業務分部產生收益(二零二三年：17,134,000港元)。高科技業務分部錄得虧損約2,259,000港元(二零二三年：302,000港元)。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金

於本年度，本集團主要透過經營產生之現金、銀行借貸、其他借貸以及「供股所得款項用途」一節所載的二零二三年供股所得款項淨額為其業務提供資金。本集團於二零二四年十二月三十一日有現金及銀行結餘總額約99,275,000港元(二零二三年十二月三十一日：約81,721,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團有借貸總額約728,157,000港元(二零二三年十二月三十一日：約407,102,000港元)，當中包括銀行借貸約217,368,000港元(二零二三年十二月三十一日：約276,783,000港元)、其他借貸約381,437,000港元(二零二三年十二月三十一日：約88,119,000港元)、董事貸款約70,608,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)、承兌票據約13,887,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)及應付債券約44,857,000港元(二零二三年十二月三十一日：42,200,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行借貸當中，約40,089,000港元須於一年內償還；約10,406,000港元須於一年以上兩年以下償還；約33,243,000港元須於兩年以上五年以下償還；以及約133,630,000港元須於五年以上償還。銀行借貸按(i)港元最優惠利率減年利率2.5%；(ii)香港銀行同業拆息(一個月)加年利率2%或港元最優惠利率減年利率2.5%(以較低者為準)；及(iii)香港銀行同業拆息(一星期至一個月)加年利率2.5%之利率計息。

本集團其他借貸包括保證金貸款、循環貸款及附屬公司董事貸款及個別第三方貸款。應付保證金貸款按每年7.5%之固定利率計息。於二零二四年十二月三十一日，應付保證金貸款須於一年內償還，並由本公司作擔保。循環貸款按港元最優惠利率減2%之年利率計息。附屬公司董事貸款為無抵押，按每年介乎3.95%至4%之固定年利率計息，須按預定還款期於五年以上償還，並於二零三四年到期。個別第三方貸款同樣為無抵押，按每年4%之固定利率計息，須按預定還款期於五年以上償還，並於二零三四年到期。

承兌票據約為13,887,000港元(二零二三年十二月三十一日：零)，到期日為二零二七年七月三十一日，按固定年利率5%計息，每年付息一次。於二零二五年一月十五日，本集團與承兌票據持有人訂立認購協議，以本公司股份清償未償還款項。

應付債券約為44,857,000港元，到期日為二零二五年一月四日，按港元最優惠利率加年利率2.5%浮動計息，每季付息。於二零二四年十二月二十七日，本集團進一步修訂及延長到期日至二零二五年四月四日。

於董事貸款中，約21,284,000港元為無抵押、免息及須應要求償還，而約42,279,000港元為無抵押、免息及將於二零二九年十二月三十一日到期。

於二零二四年十二月三十一日，資本負債比率(以借貸總額除以總權益計算)約為85.86%(二零二三年十二月三十一日：50.82%)。同日，資產淨值約為848,030,000港元(二零二三年十二月三十一日：約801,065,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得流動資產總值約495,388,000港元(二零二三年十二月三十一日：410,486,000港元)及流動負債總額約436,277,000港元(二零二三年十二月三十一日：382,348,000港元)。本集團於二零二四年十二月三十一日的流動比率(以流動資產總值除以流動負債總額計算)約為1.14(二零二三年十二月三十一日：1.07)。

於本年度，本集團的融資成本約為23,969,000港元(二零二三年：19,318,000港元)，主要涉及就銀行借貸、其他借貸及債券支付之利息。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值為564,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：604,000,000港元)之投資物業作為本集團獲授銀行借貸之抵押品。

於二零二四年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值為252,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：270,000,000港元)之投資物業；按公平值計入其他全面收入之證券投資約9,909,000港元(二零二三年十二月三十一日：10,154,000港元)；以及按公平值計入損益之證券投資約11,291,000港元(二零二三年十二月三十一日：15,594,000港元)，作為其他借貸之抵押品。

庫務政策

本集團在庫務政策採用審慎方針。董事會密切管理與本集團業務相關交易的相關風險，並確保具備充分財務資源去支持業務活動。

資本架構

本公司的股本概包括普通股。於二零二四年十二月三十一日及本公佈日期，本公司分別有253,890,982股及278,507,892股已發行股份。

主要風險

本集團的業務面臨以下各種風險：

外匯風險及管理

本集團面臨外幣風險，原因為其大部分業務交易、資產及負債主要以港元及人民幣計值。本集團目前並無就其外幣資產及負債實施外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並在必要時考慮對沖外幣風險。於二零二四年十二月三十一日，並無任何用作對沖的金融工具，且我們並無訂立任何用作對沖我們所面臨外幣風險的金融工具承擔。

利率風險

本集團的利率風險來自銀行結餘、銀行借貸、應付債券及租賃負債，其按浮動利率計息，利率隨當時市況而變動。除上述者外，本集團於二零二四年十二月三十一日並無其他計息資產及負債，其收入及營運現金流量實質上獨立於浮動利率變動。

流動資金風險

本集團的政策為定期監控其流動資金需求，以確保其維持充足的現金儲備及來自主要金融機構的充足承諾融資額度，以滿足其短期及較長期的流動資金需求。

到期分析以本集團非衍生金融負債的合約未貼現現金流量為基礎。

重大收購及出售事項

(i) 收購山融君亭及山融酒店管理

於二零二三年十二月二十九日，本公司全資附屬公司深圳柏億實業投資有限公司（「**深圳柏億**」）與相關賣方訂立了兩份股權轉讓協議，以總代價人民幣17,900,001元收購山融君亭及山融酒店管理（兩間公司均主要在中國從事酒店管理營運業務）的全部股權（「**酒店營運收購事項**」）。有關酒店營運收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公佈。

酒店營運收購事項已於二零二四年三月完成。

(ii) 收購美聯行物業及上海知盈物業管理有限公司(「知盈物業」)

於二零二四年三月十八日，本公司全資附屬公司深圳柏億與一名賣方訂立一份買賣協議(「**第一份買賣協議**」)，藉以收購及受讓(i)山西美聯行物業全部股權及(ii)該賣方向美聯行物業提供賬面值人民幣32,000,000元之不計息及無抵押股東貸款，總代價為人民幣35,400,000元(「**美聯行物業收購事項**」)。於同日，美聯行物業與另一名賣方訂立一份買賣協議，藉以收購知盈物業10%股權，代價為人民幣3,900,000元(「**知盈物業收購事項**」)，連同美聯行物業收購事項，統稱「**物業收購事項**」。美聯行物業及知盈物業主要在中國從事房地產投資及物業管理業務。有關物業收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月十八日的公佈。物業收購事項為擴大本集團的物業管理服務及多元化本集團在中國的物業投資組合帶來投資機會。此外，本集團可從美聯行物業及知盈物業所持物業的穩定租金及物業管理收入以及長期潛在升值中獲益。美聯行物業收購事項已於二零二四年五月完成，而知盈物業的10%收購事項預期將於二零二四年九月前完成。

(iii) 首次轉讓應收款項

於二零二四年三月二十二日，本公司與本公司執行董事兼主要股東黎朗威先生(「**黎先生**」)訂立轉讓契據，據此，本公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接納轉讓若干應收款項及股份押記，代價為65,745,700港元(「**首次轉讓**」)。

有關首次轉讓之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月二十二日的公佈及二零二四年七月十七日的通函。首次轉讓為本集團提供在可預見的時間框架內收回未償還款項的一次性解決方案，從而將與應收款項相關之不確定性及信貸風險降至最低。

首次轉讓已獲股東藉於本公司股東特別大會上投票批准，並於二零二四年八月五日完成。

(iv) Elite Holdings International Limited (「Elite Holdings」) 收購事項

於二零二四年六月二十六日，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及受讓，而賣方有條件同意出售及轉讓Elite Holdings全部股權及股東貸款，代價分別為人民幣1,774,700元及人民幣25,000,000元。

Elite Holdings透過其全資附屬公司擁有位於山西省的一幢九層樓宇，總建築面積約15,139平方米，包括129間客房，將會以長治潞州希爾頓歡朋酒店營運。

Elite Holdings的收購事項已於二零二四年七月三十一日完成，方式為按本公司每股代價股份0.7港元的發行價向賣方配發及發行本公司21,700,000股代價股份，以及向賣方發行本金額為13,600,000港元的承兌票據。

(v) 出售天鷹有限公司(「天鷹」)

於二零二四年四月十五日，本公司全資附屬公司美意控股有限公司(「美意」)與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，據此，美意有條件同意出售並促使公司間貸款的貸款人將本公司及本公司的一間附屬公司於買賣協議日期向天鷹提供賬面總值約為41,981,000港元的不計息及無抵押貸款(「公司間貸款」)的利益轉讓予買方，而買方有條件同意收購天鷹全部股份及受讓公司間貸款，代價為38,000,000港元(可予以調整)(「天鷹出售事項」)。天鷹為該物業的法定及實益擁有人，該物業位於香港九龍官涌街20號地下。該物業為天鷹的唯一重大資產。

天鷹出售事項已於二零二四年七月十日完成。

(vi) 收購美鏈行物業

於二零二四年十月二日，本公司全資附屬公司深圳市星光輝物業管理有限公司與賣方訂立買賣協議，以總代價人民幣15,000,000元收購美鏈行物業的全部權益，該公司主要於中國從事房地產、物業租賃及物業管理業務。有關美鏈行收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十月二日的公佈。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二四年十二月三十一日，除本公佈其他地方披露者，本集團並無任何重大投資及資本資產的未來計劃。

展望

隨著收購兩間酒店營運公司及兩間酒店於二零二四年七月試業，本集團已大幅擴展其於中國山西省的酒店營運及配套業務版圖。山西省豐富的文化遺產、日益增長的國內旅遊業及政府的支持政策，均帶動其酒店業穩步增長。我們預期山西省將繼續吸引國內及國際遊客，從而帶來強勁的住宿需求。

就物業投資、管理及經紀分部方面，於二零二四年收購多間公司加強本集團於中國不同地區(包括山西、海南、浙江及上海)的投資組合。此外，於二零二五年二月，本集團與賣方簽訂買賣協議，收購Aspire Holding Limited的全部股本權益，其唯一的重大資產包括位於中國深圳福田區的兩個住宅單位。本集團仍致力於發掘及把握機會，擴大及優化其物業投資組合，旨在提供穩定的租金收入及實現資本增值，以提升股東利益。

此外，於二零二五年一月，本公司完成收購一間根據證券及期貨條例獲許可從事第9類(資產管理)受規管活動的公司的全部股本(「收購資產管理公司」)。董事會深信是次收購可與本集團的證券及金融服務業務產生潛在的協同效應，使本集團定位為香港的綜合金融服務供應商。

本集團致力尋求可令收入來源多元化的機會，從而為股東創造持久價值。

訴訟及或然事項

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大訴訟及或然事項。

報告期間後事項

(i) 完成收購資產管理公司

於二零二四年六月二十六日，本公司與一名賣方訂立協議，以代價2,850,005港元收購一間獲發牌可根據證券及期貨條例進行第9類(提供資產管理)受規管活動的公司的全部股本權益(「收購資產管理公司」)。於二零二五年一月二十八日，協議項下之所有先決條件已獲達成，而完成已根據協議之條款及條件進行。於完成後，本公司已按發行價每股新股份0.7港元向賣方配發1,428,600股新股份。

有關收購資產管理公司的詳情，請參閱日期為二零二四年六月二十六日及二零二五年一月二十八日的公佈。

(ii) 收購物業及第二次轉讓應收款項

於二零二四年十二月二十三日，本公司之全資附屬公司Future Group Investment Holdings Limited (「FGIHL」)與本公司執行董事兼主要股東黎先生訂立有條件臨時協議，據此，FGIHL有條件同意收購，而黎先生有條件同意出售位於香港樂活道20號樂景園28樓B室之物業(「該物業收購」)，代價為88,000,000港元。

於同日，本公司與黎先生訂立轉讓契據，據此，本公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接納以代價23,391,264港元轉讓若干應收款項(「第二次轉讓」)。

第一次轉讓之代價23,391,264港元，連同第二次轉讓之代價65,745,700港元，將抵銷物業收購之代價88,000,000港元。於完成該物業收購及完成第一次轉讓及第二次轉讓後，黎先生應付本公司之款項淨額為1,136,964港元。

有關該物業收購及第二次轉讓之詳情，請參閱本公司日期分別為二零二四年十二月二十三日及二零二五年二月二十五日之公佈及通函。該物業收購及第二次轉讓已於本公司於二零二五年三月十四日的股東特別大會上獲股東以投票表決方式批准。完成將於二零二五年第二季度作實。

(iii) 為結算承兌票據而配發股份

於二零二五年一月十五日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意按每股認購股份0.6港元之價格配發及發行，而認購人亦有條件同意認購23,188,310股認購股份。認購價總額13,912,986港元將由認購方以抵銷承兌票據項下相等未償還金額的方式支付。認購協議已獲達成，股份已於二零二五年二月二十一日配發（「股份配發」）。

有關股份配發的詳情，請參閱日期為二零二五年一月二十八日及二零二五年二月二十一日的公佈。

(iv) 延長貸款融資

於二零二五年二月二十七日，本公司全資附屬公司世界財務與中達訂立有條件新貸款協議，據此，各方同意(1)未償還貸款之可用期及還款日期由二零二四年十二月三十一日延長至二零二五年十二月三十一日(或由世界財務全權酌情延長至二零二六年十二月三十一日)；及(2)貸款本金額將為91,983,494.36港元，自二零二五年二月二十日生效。有條件新貸款協議須待股東於本公司即將舉行之股東特別大會上批准後，方告完成。有條件新貸款協議的詳情分別載於本公司於二零二五年二月二十七日及二零二五年三月二十八日發佈的公佈及通函。

(v) 收購Aspire Holding

於二零二五年二月二十七日，本公司與冼力文先生（「冼先生」）訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及承讓，而冼先生有條件同意出售及轉讓Aspire Holding Limited（「Aspire Holding」）之全部股本權益及股東貸款，代價分別為1,142,000港元及26,596,000港元。

總代價27,738,000港元將由本公司於完成後(i)按發行價每股代價股份0.52港元配發及發行23,000,000股代價股份予冼先生以結付11,960,000港元；及(ii)發行本金額為15,778,000港元的承兌票據予冼先生(或其指定實體)以結付結餘15,778,000港元。代價股份將根據一般授權配發及發行，毋須經股東批准。於完成後，Aspire Holding將成為本公司之全資附屬公司。

收購Aspire Holding詳情載於本公司於二零二五年二月二十七日發佈的公佈。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團於香港及中國有597名僱員(二零二三年十二月三十一日：14名僱員)。本集團之酬金政策乃根據行業慣例及個別僱員的表現制訂。於本年度，員工總成本(包括董事及主要行政人員薪酬)約為21,007,000港元(二零二三年：10,054,000港元)。

購股權計劃

根據本公司於二零二一年六月三十日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，一項新購股權計劃(「二零二一年計劃」)已獲採納。二零二一年計劃由股份獎勵計劃採納日期起計約十年期間有效及生效，並將於二零三一年六月二十九日屆滿。

年內，概無購股權根據本公司二零二一年計劃獲授出、行使、失效或註銷。於二零二四年十二月三十一日，本公司概無任何尚未行使的購股權。

供股所得款項用途

於二零二三年六月十六日，本公司宣佈建議以每股二零二三年供股股份0.6港元之認購價按每持有一股供股股份獲發一股供股股份的基準以發行最多116,095,491股股份(「二零二三年供股股份」)之方式進行供股(「二零二三年供股」)。二零二三年供股於二零二三年十月三日完成後，合共116,095,491股二零二三年供股股份根據二零二三年供股的條款發行。於二零二三年十二月三十一日，二零二三年供股之未動用所得款項淨額約為59,100,000港元(「二零二三年所得款項淨額」)。有關本年度二零二三年所得款項淨額實際用途詳情載列如下：

借款人	於二零二三年 十二月三十一日 未動用 二零二三年 所得款項淨額 百萬港元	本年度 已動用的 二零二三年 所得款項淨額 百萬港元
	償還須於一年內償還的本集團銀行借款	59.1

有關二零二三年供股的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月十六日、二零二三年七月十三日、二零二三年八月三日、二零二三年八月十日、二零二三年八月二十九日及二零二三年十月十二日之公佈、本公司日期為二零二三年八月十日之通函以及本公司日期為二零二三年九月十八日之供股章程。

股息

董事會不建議就本年度派付末期股息(二零二三年：無)。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司股份。

大華馬施雲會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司(「大華馬施雲」)已就本初步公佈所載本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列的數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。大華馬施雲就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此大華馬施雲並未對本初步公佈發出任何核證。

審核委員會

本公司的審核委員會已與本公司外聘核數師大華馬施雲會面，並已審閱本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

企業管治常規

本公司之企業管治常規乃基於上市規則附錄C1企業管治守則(「企業管治守則」)所載之良好企業管治原則釐定。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟下列偏離除外：

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由同一人士兼任。本公司主席及行政總裁的角色並未予以區分，於二零二四年一月一日至二零二四年七月三十一日均由梁劍先生擔任。董事會認為此架構將不會損害董事會與本公司管理層之間權力與權限之平衡。董事會相信，此架構有利於建立鞏固而連貫之領導，使本集團能夠有效運作。梁劍先生於二零二四年七月三十一日辭任本公司主席兼行政總裁後，行政總裁一職一直懸空。本公司將於適當時候就委任新行政總裁另作公告。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之標準守則，作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向本公司現任董事進行特定查詢後，彼等均已確認於截至二零二四年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

在網站刊發資料

本業績公佈於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.fw-holdings.com 內可供閱覽。本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報載有上市規則所規定之資料，並將於適當時候寄發予本公司股東。

承董事會命
未來世界控股有限公司
主席
王茜

香港，二零二五年三月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)五名執行董事，即王茜女士、梁劍先生、余慶銳先生、蘇維先生及黎朗威先生；及(ii)三名獨立非執行董事，即賀弋先生、郭耀黎先生及黃政忠先生。