

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，且表明不會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之任何損失承擔任何責任。

INTERNATIONAL BUSINESS SETTLEMENT HOLDINGS LIMITED
國際商業結算控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00147)

截至二零二五年九月三十日止六個月之中期業績公佈

國際商業結算控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年九月三十日止六個月（「期內」或「報告期間」）之未經審核簡明綜合業績連同比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收入	3	38,396	106,862
銷售及服務成本		(35,331)	(93,089)
毛利		3,065	13,773
其他收入、收益及虧損	5	7,955	5,179
行政及其他費用		(59,420)	(11,264)
應佔一家聯營公司虧損		(5,669)	(2,659)
物業、廠房及設備減值虧損		(8,593)	–
待售物業減值虧損		(22,595)	(31,103)
融資成本	6	(28,107)	(28,353)
除稅前虧損		(113,364)	(54,427)
所得稅抵免（開支）	7	1,096	(11,002)
期內虧損	8	(112,268)	(65,429)

截至九月三十日止六個月
 二零二五年 二零二四年
 附註 千港元 千港元
 (未經審核) (未經審核)

期內其他全面收入 (開支)

其後將不會重新分類至損益之項目：

應佔一家聯營公司的其他全面收入 1,808 -

可能於其後重新分類至損益之項目：

換算海外業務財務報表產生之匯兌差額 (5,786) (3,655)

期內其他全面開支，扣除所得稅 (3,978) (3,655)

期內全面開支總額

(116,246) **(69,084)**

下列人士應佔期內虧損：

－本公司擁有人 (72,913) (47,750)

－非控制權益 (39,355) (17,679)

(112,268) **(65,429)**

下列人士應佔全面開支總額：

－本公司擁有人 (75,833) (50,527)

－非控制權益 (40,413) (18,557)

(116,246) **(69,084)**

每股虧損

基本及攤薄 (港仙) 10 (0.36) (0.24)

簡明綜合財務狀況表

二零二五年
九月三十日
附註
千港元
(未經審核)

二零二五年
三月三十一日
千港元
(經審核)

非流動資產

物業、廠房及設備		205,438	178,737
商譽		2,228	2,228
於一家聯營公司之權益		99,890	103,751
遞延稅項資產		63,804	61,599
應收一家聯營公司款項		32,578	31,744
		403,938	378,059

流動資產

數字資產	12	16,220	–
應收貸款	11	–	–
待售物業	13	790,818	809,717
應收貿易賬項及其他應收賬項	14	47,215	41,933
應收保理款項	15	–	–
衍生金融資產		15,975	–
受限制銀行存款		660	648
銀行結存及現金		727,609	315,413
		1,598,497	1,167,711

流動負債

應付貿易賬項及其他應付賬項	16	790,905	751,459
借款	17	529,559	531,038
應付非控制權益款項		82,165	51,254
應付最終控股公司款項		1,599	1,612
稅項負債		32,269	31,706
合約負債	18	10,155	5,956
租賃負債		1,726	2,864
		1,448,378	1,375,889

二零二五年 二零二五年
 九月三十日 三月三十一日
 千港元 千港元
 (未經審核) (經審核)

流動資產(負債)淨額	150,119	(208,178)
總資產減流動負債	554,057	169,881
非流動負債		
租賃負債	89	486
資產淨值	553,968	169,395
股本及儲備		
股本	23,101	20,319
儲備	704,863	282,659
本公司擁有人應佔權益	727,964	302,978
非控制權益	(173,996)	(133,583)
總權益	553,968	169,395

附註：

1. 編製基準

該等簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定而編製。

該等簡明綜合財務報表乃根據二零二四／二零二五年度綜合財務報表採納之相同會計政策編製，惟於二零二五年四月一日或之後開始之期間首次生效的有關經修訂香港財務報告準則會計準則除外。有關會計政策任何變動之詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號的該等簡明綜合財務報表須運用會影響政策應用及年內迄今之資產及負債、收入及開支呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所差異。

除另有指明外，該等簡明綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列。該等簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註包括對理解本集團自二零二四／二零二五年度綜合財務報表刊發以來財務狀況及績效變動而言屬重大的事件及交易的說明。該等簡明綜合財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製的整套財務報表所需的所有資料，並應與二零二四／二零二五年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 香港財務報告準則會計準則之變動

於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則（修訂本），該等修訂本於本集團於二零二五年四月一日開始之年度期間生效：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可兌換性

於本期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或載於該等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

3. 收入

本集團的主要業務為(1)物業開發；(2)酒店業務；(3)物業管理；(4)計算機設備業務；及(5)加密貨幣相關業務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註4披露。

截至二零二五年九月三十日止期間，本集團開展新業務分類，專注於加密貨幣相關活動。

本集團於兩個期間的收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收入		
銷售物業	10,861	—
提供物業管理服務	26,882	—
加密貨幣相關業務	653	—
	<hr/>	<hr/>
	38,396	—
計算機設備業務收入		
—計算機設備之租賃及相關服務	—	75,780
—買賣計算機設備	—	31,082
	<hr/>	<hr/>
	—	106,862
	<hr/>	<hr/>
	38,396	106,862
確認收入的時間		
於貨品轉讓時間點	11,514	31,082
於轉讓服務的時間內	26,882	75,780
	<hr/>	<hr/>
	38,396	106,862

4. 分類報告

本集團通過業務分類管理其業務，而業務分類由不同業務線組成，方式與向本集團執行董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））內部呈報資料以用於資源分配及表現評估之方法一致。本集團已確定以下可呈報分類。

- | | |
|----------|--|
| 物業開發 | — 在中國開發及銷售商業及住宅物業、停車位，包括承接一級土地開發業務。 |
| 酒店業務 | — 中國的酒店開發及提供酒店管理服務。 |
| 物業管理 | — 在中國提供物業管理服務。 |
| 計算機設備業務 | — 透過租賃伺服器、提供輔助服務及買賣計算機設備在香港提供加密分佈式存儲空間。 |
| 加密貨幣相關業務 | — 本集團從事提供加密貨幣網絡內的存儲及交易驗證服務並收取加密貨幣回報以作為該等服務的代價。 |

於截至二零二五年九月三十日止期間新設立加密貨幣相關業務分類後，主要營運決策者認為，物業開發分類、酒店業務分類、物業管理分類、計算機設備業務分類及加密貨幣相關業務分類為本集團的主要業務線及可呈報經營分類。

(a) 分類收入及業績

截至二零二五年九月三十日止六個月 (未經審核)

	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	物業管理 千港元	計算機 設備業務 千港元	加密貨幣 相關業務 千港元	總額 千港元
收入						
對外銷售及分類收入	10,861	-	26,882	-	653	38,396
分類虧損	(59,027)	-	(1,626)	(39,957)	(424)	(101,034)
未分配公司費用淨額						(16,993)
銀行利息收入						4,663
除稅前虧損						(113,364)

截至二零二四年九月三十日止六個月 (未經審核)

	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	計算機 設備業務 千港元	總額 千港元
收入				
對外銷售及分類收入	-	-	106,862	106,862
分類 (虧損) 溢利	(59,250)	-	13,524	(45,726)
未分配公司費用淨額				(15,325)
銀行利息收入				6,624
除稅前虧損				(54,427)

經營及可呈報分類的會計政策與本集團的會計政策相同。

分類業績指各分類之業績，並未計及分配中央行政費用 (包括董事酬金)、未分配其他收入及未分配其他虧損。此為向主要營運決策者呈報資源分配及表現評估之方法。

(b) 分類資產及負債

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
分類資產		
物業開發	857,821	835,441
酒店業務	134,386	180,696
物業管理	7,782	6,780
計算機設備業務	15,667	50,800
加密貨幣相關業務	105,270	—
分類資產總額	1,120,926	1,073,717
未分配資產		
銀行結存及現金	726,139	312,610
其他資產	155,370	159,443
未分配資產總額	881,509	472,053
綜合資產總額	2,002,435	1,545,770
分類負債		
物業開發	(1,220,088)	(1,181,795)
酒店業務	(126,734)	(124,521)
物業管理	(4,332)	(6,944)
計算機設備業務	(1,645)	(4,928)
加密貨幣相關業務	(37,787)	—
分類負債總額	(1,390,586)	(1,318,188)
未分配負債		
其他負債	(57,881)	(58,187)
綜合負債總額	(1,448,467)	(1,376,375)

就監察分類表現及分類間資源分配而言：

- 所有資產已分配至經營分類(若干銀行結存及現金以及不屬於各分類之該等資產除外)；及
- 所有負債已分配至經營分類(不屬於各分類之該等負債除外)。

(c) 其他分類資料

下表載列本集團來自外部客戶的收入及非流動資產(於一家聯營公司之權益、遞延稅項資產及應收一家聯營公司款項(「指定非流動資產」)除外)之分析。

	來自外部客戶的收入 (按客戶位置劃分)		指定非流動資產 (按實際位置劃分)	
	截至九月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	–	106,862	1,508	37,708
中國(居住地)	37,743	–	137,158	143,257
其他國家	653	–	69,000	–
	38,396	106,862	207,666	180,965

5. 其他收入、收益及虧損

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)		二零二四年 千港元 (未經審核)	
銀行利息收入		4,663		6,624
來自一家聯營公司之貸款利息收入		453		442
衍生金融資產公允值收益		379		–
匯兌虧損淨額		(107)		(65)
應收貿易賬項減值虧損撥回(減值虧損)淨額		2,942		(1,366)
其他應收賬項減值虧損淨額		(438)		(805)
其他		63		349
		7,955		5,179

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息		
—借款	27,992	28,043
—租賃負債	115	310
	<hr/>	<hr/>
	28,107	28,353
<hr/>	<hr/>	<hr/>

7. 所得稅(抵免)開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
中國之即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)	229	—
遞延稅項		
期內(抵免)開支	(1,325)	11,002
	<hr/>	<hr/>
	(1,096)	11,002
<hr/>	<hr/>	<hr/>

由於本集團於香港並無產生應課稅溢利，故於兩個中期期間內並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅按應課稅溢利之適用稅率計算(如適用)。於兩個中期期間，本集團中國附屬公司之適用企業所得稅稅率為25%。

由於未來溢利來源不可預測，因此並無就若干未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。可扣稅暫時差額可無限期結轉(除將於未來幾年內到期的中國附屬公司的若干稅項虧損外)。由於不大可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額，故並無就該等可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

本集團須根據中國相關稅務規則，就預售物業開發項目預付企業所得稅。於二零二五年九月三十日，概無有關合約負債的已預付企業所得稅(未經審核)(二零二五年三月三十一日：無(經審核))。

8. 期內虧損

期內虧損已扣除：

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 二零二四年 千港元 (未經審核)
董事酬金	1,480	1,480
其他員工薪金、工資及津貼	18,780	5,451
其他員工退休福利計劃供款	1,822	157
員工成本總額	<u>22,082</u>	<u>7,088</u>
已確認為開支之存貨成本	10,529	29,602
物業、廠房及設備折舊	36,519	54,140

9. 股息

報告期內並無派付、宣派或擬派任何股息。董事會已議決報告期內概不宣派任何中期股息 (二零二四年：無)。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下數據為基準計算：

	截至九月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 二零二四年 千港元 (未經審核)
虧損	(72,913)	(47,750)
用於計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔期內虧損		
股份數目		
已發行普通股加權平均數	<u>20,319,072,320</u>	<u>20,319,072,320</u>

截至九月三十日止六個月
 二零二五年 二零二四年
 (未經審核) (未經審核)

每股基本虧損 (港仙) **(0.36)** **(0.24)**

由於兩個期間並無具潛在攤薄效應的已發行普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 應收貸款

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款	126,848	124,633
應收利息	6,630	6,515
	<hr/>	<hr/>
	133,478	131,148
減：虧損撥備 (附註(b))		
三級	(133,478)	(131,148)
	<hr/>	<hr/>
應收貸款賬面值	-	-

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，所有應收貸款均以抵押品擔保。

客戶須根據相關合約載列的條款結算有關款項。利率乃根據對多項因素(包括借款人的信譽及還款能力、抵押品及整體經濟趨勢)的評估釐定。本集團的貸款本金按每年約6%至15% (二零二五年三月三十一日：6%至15%)的利率收取利息。

本集團管理層認為，應收貸款的公允值與其賬面值並無重大差異。

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於貸款提取日及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
5年以上	133,478	131,148

於報告期末，基於逾期日期及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
4年以上	133,478	131,148

(b) 減值虧損變動

期內應收貸款的虧損撥備確認如下：

	三級 有信貸減值的 全期預期 信貸虧損 千港元
於二零二五年三月三十一日(經審核)	131,148
匯兌調整	2,330
於二零二五年九月三十日(未經審核)	133,478

截至二零二五年九月三十日止期間，虧損撥備並無增加，並於損益作為減值扣除。

本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

12. 數字資產

二零二五年	二零二五年
九月三十日	三月三十一日
千港元	千港元
(未經審核)	(經審核)

數字資產：

本集團自身錢包中持有

16,220

—

以下列方式代表：

比特幣

16,220

—

數字資產主要指第三方數字資產交易平台(連接互聯網)中持有的穩定幣。數字資產主要持作本集團日常過程中交易用途。數字資產乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

13. 待售物業

二零二五年	二零二五年
九月三十日	三月三十一日
千港元	千港元
(未經審核)	(經審核)

已落成待售物業

790,818

809,717

本集團管理層已委聘獨立合資格專業估值師以市場比較法對待售物業進行估值。截至二零二五年九月三十日止期間，已確認已落成待售物業減值虧損22,595,000港元(未經審核)(截至二零二四年九月三十日止期間：31,103,000港元(未經審核))。

14. 應收貿易賬項及其他應收賬項

二零二五年 二零二五年
九月三十日 三月三十一日
千港元 千港元
(未經審核) (經審核)

應收貿易賬項	143,668	146,611
減：虧損撥備	<u>(143,441)</u>	<u>(146,383)</u>
	227	228
預付款項	<u>3,192</u>	<u>2,589</u>
其他應收賬項		
其他按金	11,842	9,232
其他應收賬項	<u>38,447</u>	<u>35,907</u>
	50,289	45,139
減：虧損撥備	<u>(6,493)</u>	<u>(6,023)</u>
	<u>43,796</u>	<u>39,116</u>
	<u>47,215</u>	<u>41,933</u>

本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

(a) 應收貿易賬項之賬齡分析

於報告期末，基於向客戶交付貨品及提供服務日期之本集團計提虧損撥備後之應收貿易賬項之賬齡分析呈列如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
1至2年	227	228

(b) 應收貿易賬項之減值虧損變動

期／年內本集團應收貿易賬項之虧損撥備變動如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	146,383	320
於損益中確認的(減值虧損撥回)／減值虧損	(2,942)	146,063
於期／年末	143,441	146,383

其他按金及其他應收賬項之結存並未逾期。本集團管理層認為，有關此等應收賬項之信貸風險不大，但已如上文所述就減值虧損計提一般撥備。

15. 應收保理款項

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收保理款項	63,298	62,193
應收利息	2,273	2,233
	<hr/>	<hr/>
	65,571	64,426
減：虧損撥備 (附註(b))	(65,571)	(64,426)
	<hr/>	<hr/>
應收保理款項賬面值		
	<hr/>	<hr/>

於二零二五年九月三十日，所有應收保理款項均以應收債務人賬款作抵押，年利率為6.5% (二零二五年三月三十一日：6.5%)。倘出現違約，本集團對債務擁有追索權。然而，抵押品不得由本集團出售或重新抵押。

(a) 賬齡分析

於報告期末，基於貸款提取日及計提虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
5年以上	65,571	64,426
	<hr/>	<hr/>

於報告期末，基於逾期日期及計提虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
4年以上	65,571	64,426
	<hr/>	<hr/>

(b) 減值虧損變動

期內應收保理款項之虧損撥備確認如下：

	三級 有信貸 減值的全期 預期信貸虧損 千港元
於二零二五年三月三十一日 (經審核)	64,426
匯兌調整	1,145
	<hr/>
於二零二五年九月三十日 (未經審核)	65,571
	<hr/>

本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

16. 應付貿易賬項及其他應付賬項

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應付貿易賬項 (附註)	12,461	5,266
應付承包商之應計建築成本	153,587	154,933
應付利息	320,294	290,079
其他應付賬項	82,640	83,079
其他應付稅項	221,923	218,102
	<hr/>	<hr/>
	790,905	751,459
	<hr/>	<hr/>

附註：

於報告期末，基於已收取材料及服務日期之本集團應付貿易賬項之賬齡分析呈列如下：

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	12,400	5,258
91至180日	53	—
181至365日	—	—
365日以上	8	8
	12,461	5,266

17. 借款

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押借款 (附註(a))	126,734	124,521
無抵押借款 (附註(b))	402,825	406,517
	529,559	531,038

應按下列情況償還的借款賬面值：

一年內	529,559	531,038
超過一年，但不超過兩年	—	—
	529,559	531,038
減：流動負債項下所示之款項	(529,559)	(531,038)
非流動負債項下所示之款項	—	—

於兩個期間內，所有借款均為固定利率借款並以人民幣計值。

有關本集團固定利率借款之實際利率之範圍如下：

	二零二五年	二零二五年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
實際利率	3% – 18%	3% – 18%

附註：

(a) 為本集團之借款作擔保之若干已抵押資產的賬面值載列如下：

	已抵押 資產的賬面值 千港元
--	----------------------

於二零二五年九月三十日 (未經審核)

物業、廠房及設備	66,732
----------	---------------

於二零二五年三月三十一日 (經審核)

物業、廠房及設備	65,567
----------	---------------

於二零二五年九月三十日，66,732,000港元 (未經審核) (二零二五年三月三十一日：65,567,000港元 (經審核)) 之在建工程項下的酒店客房 (計入物業、廠房及設備) 已抵押作為本集團其中一筆按6.5% 固定年利率計息的借款126,734,000港元 (未經審核) (二零二五年三月三十一日：124,521,000港元 (經審核)) 的擔保。

(b) 於二零二五年九月三十日，本集團的無抵押借款指：

- (i) 由獨立第三方提供的無抵押借款7,465,000港元 (未經審核) (二零二五年三月三十一日：7,335,000港元 (經審核))，按固定年利率18%計息；
- (ii) 由本公司附屬公司非控股擁有人的關聯人士Radiant Path Global Limited提供的無抵押借款21,827,000港元 (未經審核) (二零二五年三月三十一日：21,446,000港元 (經審核))，按固定年利率3%計息；及
- (iii) 由廣西正和實業集團有限公司 (柳州正和之前關聯人士) 提供的無抵押借款373,533,000港元 (未經審核) (二零二五年三月三十一日：377,736,000港元 (經審核))，按固定年利率12%計息。

18. 合約負債

已售物業之代價根據相關買賣協議之條款收取，若干部分於向客戶交付物業日期或之前收取，入賬列作合約負債。

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業開發業務產生之合約負債	10,155	5,956
		千港元
於二零二五年三月三十一日 (經審核)	5,956	
添置	4,073	
匯兌調整	126	
於二零二五年九月三十日 (未經審核)	10,155	

於二零二五年九月三十日，預期將於一年後確認為收入的已收銷售按金為零 (二零二五年三月三十一日：零)。

19. 或然負債

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
就授予本集團物業買方之按揭融資向銀行提供之擔保	457,689	449,670

本集團已就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買方所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買方拖欠按揭還款，本集團須負責向銀行償還違約買方結欠之未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款，而本集團屆時有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買方取得個別房產證後結束。

根據市場現狀及前景的評估，本集團管理層認為，購房者拖欠按揭貸款的可能性極低，倘若出現違約，由於出售重置物業所收回的所得款項將充分減輕虧損，因此對本集團造成的負債將微乎其微。因此，並無於賬目中就擔保計提撥備。

管理層討論及分析

整體業績

主要業績指標 (財務比率)

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二五年	二零二四年
收入 (千港元)		38,396	106,862
毛利率(%)	(i)	7.98%	12.89%
期內虧損 (千港元)		112,268	65,429
每股虧損 (港仙)		0.36	0.24
		二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日
流動比率		1.10	0.85
資產負債比率		1.11	3.45
每股資產淨值 (港仙)	(ii)	2.40	0.83

附註：

(i) 毛利率按毛利除以收入再將所得值乘以100%計算。

(ii) 每股資產淨值乃根據於二零二五年九月三十日已發行23,101,402,320股普通股(二零二五年三月三十一日：20,319,072,320股普通股)計算。

本集團於報告期間的收入約為38,396,000港元，而二零二四年則為106,862,000港元，相當於減少64.07%。於本報告期間，收入主要來自物業相關活動，而二零二四年同期的收入乃產生自租賃及買賣計算機設備。本集團來自銷售物業的收入為10,861,000港元、提供物業管理服務(為於年初推出的一項新業務)的收入為26,882,000港元及加密貨幣相關業務(為於二零二五年九月下旬推出的另一項新業務)的收入為653,000港元。由於租賃計算機設備業務的表現與Filecoin的價格高度相關，Filecoin的價格持續下跌導致此業務面臨不利的市場環境，故本期未錄得供款。

本期間錄得整體毛利約3,065,000港元(二零二四年：13,773,000港元)及毛利率7.98%(二零二四年：12.89%)。本期毛利減少，乃由於目前大部分收入來自物業管理分類，其較租賃計算機設備分類而言毛利率較低。於過往期間，租賃計算機設備貢獻較高利潤率部分，惟本期並無來自此分類的任何收入。因此，由於收入組成的轉變，整體毛利率有所下降。

本集團於報告期間產生大幅虧損約112,268,000港元(二零二四年：65,429,000港元)。虧損主要歸因於並無租賃及買賣計算機設備業務的收入所致，該等收入有助於吸收服務直接成本，該成本主要包括數據中心租金開支8,029,000港元及計算機設備折舊34,941,000港元。該等服務直接成本被視為本期行政及其他費用。

報告期間的每股基本及攤薄虧損約為0.36港仙(二零二四年：0.24港仙)。

經營業務回顧及前景

柳州正和(物業發展及酒店業務分類)

正和城為混合多功能綜合項目，位於中國廣西壯族自治區柳州市柳東新區新柳大道102號，提供多種不同類型物業，包括由柳州正和所開發的別墅、聯排屋、商業大樓、辦公大樓、酒店及高層公寓。

正和城由兩期構成，一期提供多幢建築面積約485,000平方米之住宅及商業物業。二期將另外提供多幢住宅及商業物業，總建築面積約為513,000平方米。一期與二期的建築工程基本上均已竣工。本集團全資擁有一期及二期持作發展物業及待售物業。

(a) 發展中物業及已竣工物業的面積詳情如下：

	地盤面積 (平方米)	概約建築面積 (平方米)	尚未出售的可出售面積 (附註2) (平方米)	持作自營／自用的物業 (平方米)
一期：				
A區	76,000	97,000	12,000	—
B區	94,000	130,000	10,000	—
C區	<u>61,000</u>	<u>258,000</u>	<u>98,000</u>	<u>—</u>
	<u>231,000</u>	<u>485,000</u>	<u>120,000</u>	<u>—</u>
二期：				
D區	71,000	191,000	44,000	—
E區	30,000	140,000	78,000	31,000
F區	<u>41,000</u>	<u>182,000</u>	<u>35,000</u>	<u>—</u>
	<u>142,000</u>	<u>513,000</u>	<u>157,000</u>	<u>31,000</u>
總計：	<u>373,000</u>	<u>998,000</u>	<u>277,000</u>	<u>31,000</u>

附註1： 平方米（「平方米」）數字乃約整至最接近的千位數，僅作說明用途。

附註2： 即於二零二五年九月三十日尚未出售已竣工物業的可出售建築面積。

(b) 正和城各期項目進程如下所示：

	物業類型	狀況
一期：		
A區	別墅及高層公寓 (帶有零售店舖、農貿市場及停車位)	建築工程已竣工且大部分住宅單位已於過往財政年度出售。所附可出售總面積約12,000平方米的農貿市場及停車位乃持作出售。
B區	別墅及高層公寓 (帶有零售店舖及停車位)	建築工程已竣工且大部分住宅單位已於過往財政年度出售。餘下尚未出售可出售面積約10,000平方米的零售店舖及停車位乃持作出售。
C區	住宅及商業綜合樓及工作室／辦公大樓 (帶有零售店舖及停車位)	本區有7幢住宅及商業綜合樓以及3幢工作室／辦公大樓。該等大樓的建築工程已竣工。

物業類型

狀況

於二零二五年九月三十日，大部分單位已出售及與該工作室／辦公大樓相關的約15,000平方米尚未出售可出售面積仍可供出售。

此外，本區該等大樓所附可出售面積約為83,000平方米的零售店舖及停車位乃亦持作出售。

二期：

D1區	別墅	本區別墅的建築工程已竣工，並已出售予客戶且收入已於過往財政年度確認。
D1區	高層公寓 (帶有零售店舖及停車位)	本區有5幢高層公寓。

物業類型

狀況

該等5幢高層公寓的建築工程已竣工且大部分單位已於過往財政年度出售。

本區總可出售面積約為44,000平方米的停車位及少許餘下零售店舖乃持作出售。

D2區

別墅

36棟別墅的建築工程已竣工且已於過往財政年度出售。

E區

酒店及高層公寓 (帶有零售店舖及停車位)

高層公寓的建築工程已竣工且大部分單位已於過往財政年度出售。本公寓所附可出售面積分別約24,000平方米及54,000平方米的零售店舖及停車位乃持作出售。

物業類型

狀況

酒店樓宇的大部分建築工程已竣工及預售許可證已授出。工程竣工驗收證書預計將於適當時取得，惟須待所有法定規定完成及相關主管機構批准程序後方能生效。本集團計劃直接經營酒店而非持作出售。因此，酒店樓宇在建面積約31,000平方米已計入物業、廠房及設備。

F區

住宅及商業綜合樓(帶有零售店舖及停車位)

本區有6幢住宅及商業綜合樓。

6幢住宅及商業綜合樓的建築工程已竣工且大部分單位連同帶有的零售店舖已於過往財政年度出售。

餘下未出售的可出售面積主要包括該綜合樓所附帶的零售店舖及停車位，可出售面積分別約為8,000平方米及27,000平方米。

- (i) 期內，柳州正和物業開發分類已售出約2,000平方米的面積(二零二四年：零)。於本期間錄得分類收入約10,861,000港元(二零二四年：零)，並產生毛利332,000港元。

於報告期間錄得分類虧損約59,027,000港元(二零二四年：59,250,000港元)。錄得分類虧損主要是由於(i)中國疲軟的物業市場狀況導致待售物業減值虧損22,595,000港元；及(ii)期內融資成本28,107,000港元無法撥充資本，故列為開支，原因是柳州正和的大部分建築工程已竣工。

外部專家已獲委任以協助評估物業開發項目於二零二五年九月三十日的公允值。已就已竣工及待售的物業使用參考相關市場上可得的可比較銷售交易的市場比較法。在建物業的價值乃使用市場比較法得出，當中假設物業的建築工程已於估值日期竣工，並已計及預計建築成本及為完成開發將支銷的成本。由於可變現淨值低於賬面值，截至二零二五年九月三十日止期間就持作出售的已竣工物業確認減值虧損22,595,000港元。

柳州正和將進行開發正和城二期E區餘下酒店樓宇。為應對中國房地產領域持續面臨的挑戰，本集團對其物業業務仍採取審慎保守的策略，以確保可持續發展。為支持該策略，本公司將積極推動現有物業存貨的銷售，以增強流動資金，同時保持嚴謹、具選擇性的態度來尋求新發展機會。

- (ii) 酒店業務位於正和城E1區，建築面積約為31,000平方米。酒店樓宇的大部分建設工程已竣工惟尚未取得工程竣工驗收證書。於二零一八年，本集團與國際知名酒店特許經營商訂立特許經營協議，根據特許經營規定標準經營酒店。然而，由於未在規定的合約期限內獲發竣工驗收證書，特許經營協議已失效。直至酒店開始營運之前，概不會產生收入。外部專家已獲委聘以評估酒店樓宇於二零二五年九月三十日的公允值。由於中國房地產市場的狀況不利，導致可變現淨值低於賬面值，因此於截至二零二五年九月三十日止期間確認減值虧損8,593,000港元。

物業管理業務

本集團主要從事物業開發。於中國物業開發行業深耕多年後，本集團不斷主動探索機會透過涉足其他物業相關活動來擴展其業務範圍。

於上一財政年度，本集團於香港成立一家合營企業，本集團持有51%權益，餘下49%權益則由一家擁有逾十年中國物業管理經驗及廣泛行業人脈的獨立第三方持有。本集團透過該合營企業收購了一家中國公司居住主題公園(福州)物業管理有限公司的100%股權，該公司於中國從事物業管理業務，並於福州管理一項地產項目，其建築面積包含住宅面積492,000平方米及商業面積19,000平方米。

董事會認為，此項收購為本集團提供戰略機遇，可藉物業開發專長進軍中國物業管理業務。此舉將使本集團實現收入來源多元化，獲取穩定及可持續之長期增長，從而提升股東價值。

收購事項後，本集團持續探索中國物業管理業務的商機。在合營企業合夥人幫助下，本集團通過分包安排取得不同物業管理服務合約。截至二零二五年九月三十日，本集團透過該等分包安排於福州及蘭州取得不同房地產的管理權，管理總建築面積為1,970,000平方米住宅用地及77,000平方米商業用地。

本期間新物業管理分類產生的收入呈現穩健增長，約達26,882,000港元，分類虧損僅為1,626,000港元。該物業管理業務自二零二五年初開展以來進展良好。截至二零二五年九月三十日，本集團於福州及蘭州管理的總建築面積為2,462,000平方米住宅用地及96,000平方米商業用地。展望未來，本集團計劃投入更多資源擴展此分類，積極爭取更多物業管理服務合約，以建立穩定可持續的收入來源。

加密貨幣相關業務

本集團相信，新興金融科技行業是未來改善全球金融服務的創新因素之一。本集團繼續在金融科技領域探索各種潛在機會，包括但不限於與金融科技相關的上下游服務、與金融科技相關的基礎設施項目。

鑑於香港政府以打造頂級加密樞紐為目標，積極支持香港金融科技發展，本集團於二零二五年決定進軍加密貨幣行業。此舉與我們探索新興金融科技行業商機的願景相契合。

於二零二五年八月八日，本集團宣佈成立一家合營企業，以發展其加密貨幣相關業務。該合營企業將透過多種策略產生收入及溢利，包括但不限於加密貨幣挖礦、買賣加密貨幣、通過加入礦池出租算力及買賣挖礦硬件。

於二零二五年九月十九日，本集團宣佈其在加密貨幣業務開發方面的第一步—與比特大陸集團訂立購買1,863台高性能HASH超算服務器的協議，比特大陸集團主要從事加密貨幣挖礦硬件及相關設備之銷售與分銷業務，並提供全面的加密貨幣挖礦託管解決方案。每台服務器提供最小算力為358T，並消耗5,370瓦功率，此筆戰略性投資旨在最大化挖礦效率及經營規模。該等服務器總代價約為10,900,000美元（約為84,900,000港元），支付方式包括現金、比特幣質押或兩者組合支付。該等服務器部署在位於美國及巴拉圭的數據中心，藉由具競爭力的能源成本及先進基礎設施以確保穩定及高效的挖礦運營。本集團亦與比特大陸集團訂立託管協議，確保資產託管安全及可靠，挖礦產出將直接匯入本集團指定錢包及信託賬戶。

本集團決定通過比特幣質押結算上述收購代價。本集團自公開市場購買比特幣並轉讓予比特大陸集團用以支付，並有權在指定期間以相同參考價格贖回同等數量的比特幣。由於本集團認為加密貨幣作為一種保值方式，具有強大的公共開源架構的支持，故從長遠來看，其具有抗通脹的潛力，使儲存的價值升值並維持長期價值，此安排使本集團得以享有比特幣未來可能升值所帶來的利益。

為支持加密貨幣業務的擴展，本集團於二零二五年九月三十日通過配售股份成功籌集約500,300,000港元的額外資本。根據我們的業務計劃，該等所得款項的約90%（約為450,000,000港元）將分配用於支持加密貨幣相關業務。

除對加密貨幣挖礦業務進行直接硬件投資外，本集團於二零二五年十一月將其挖礦業務多元化拓展至雲挖礦。雲挖礦的安排為本集團提供替代性業務策略，既避免在挖礦硬件、基礎設施及維護方面投入高昂前期資本，又將巨額資本支出轉化為更可控的營運開支。因此，此安排降低了與硬件故障、能源管理及技術挑戰相關的營運複雜性與風險敞口。最重要的是，此安排提供更高靈活性及擴展性，使本集團可擺脫固定資產約束，靈活調整挖礦業務參與度。本集團此舉整合直接硬件採購與雲端解決方案，能夠快速適應市場變化及技術進步。

本期間，由於本集團之挖礦業務僅於二零二五年九月三十日前數日啟動，故僅產生極少量產出。直至二零二五年九月三十日僅開採約0.736枚比特幣，確認之對應收入約653,000港元。本期間之分類虧損約為424,000港元，主要歸因於薪資開支及挖礦設備託管服務費。

展望未來，本集團將持續關注金融科技行業不斷演變的監管格局與技術進步。除擴大加密貨幣相關業務外，本集團計劃於不同領域開拓新機遇，包括但不限於人工智能、資產代幣化、穩定幣應用及去中心化金融，以進一步多元發展其業務，並提升長期股東價值。本集團在加密貨幣相關業務的各個層面，始終致力於維持健全的治理機制、透明的資訊披露及積極的風險管理，並持續披露財務表現及資產持有狀況，以保障投資者信心。

租賃及買賣計算機設備

於二零二二年，本集團開展一項向客戶出租數據存儲設備的業務，該等客戶向終端用戶提供虛擬數據存儲空間以換取Filecoin，以及買賣數據存儲設備。該項租賃業務於二零二三年持續擴大。客戶的收益及現金流產生能力與Filecoin的價格高度相關。Filecoin的價格由二零二二年四月每枚約20.28美元大幅且持續跌至二零二五年三月三十一日每枚約2.75美元，極大削弱客戶產生現金流量及償還租金的能力。

鑑於Filecoin價格的持續下跌趨勢，自二零二四年十二月起，客戶決定不再重續其租賃協議。本集團已向客戶發出正式催款函，要求其支付拖欠的租金，並要求客戶提供財務報表或管理賬目以評估其財務能力，惟客戶拒絕提供。本公司最終委聘法律顧問發函追討。本集團將繼續探索向客戶追討未償還租金的方法，且亦將尋找計算機設備的新租賃客戶。

鑑於長期拖欠且收回有限的租金及終止而未重續的租賃協議，專業估值師已獲委聘以評估截至二零二五年三月三十一日的必要減值。於二零二五年三月三十一日，未償還應收租金為146,383,000港元，並已悉數計提撥備。

儘管所有租賃協議均未獲重續，本公司仍與客戶保持定期聯絡，要求彼等支付未償還租金。本公司持續向客戶發出正式催繳書，列明逾期金額並要求於指定期限內結清。本公司亦正在與客戶進行討論以探索客戶能結清未償還租金同時亦對本公司屬合理的支付方式及時間表。終止租賃協議後，本集團並未繼續與應收賬項逾期的交易對手方進行業務往來。

本期間內，已自一名客戶收回約2,942,000港元，且其承諾將結清未付租金，其將導致先前確認的減值虧損撥回。截至本公佈日期，約3,678,000港元已收回。本公司已與另一名客戶達成協議，據此，本公司與該客戶共同保管該客戶所持有的約1,200,000枚Filecoin，該客戶承諾待價格回彈時出售Filecoin，所得款項將用於結清未付租金。截至本業績公佈日期，上述兩名客戶未償還租金分別為29,065,000港元及113,643,000港元。

本公司已採取積極有效且充分的措施追討未償還租金並保障本公司的資產。該等措施包括向各客戶發出正式催款函、定期召開會議跟進還款情況，迄今為止，已向客戶收回若干款項。本公司亦密切監控客戶的具體還款情況。基於該等努力，董事會認為已實施適當收回措施。

本期間內，由於所有合約均於二零二四年底解除，本集團未產生任何設備租賃收入，而二零二四年則錄得106,862,000港元租賃收入。鑑於Filecoin的低市價，吸引新客戶租賃我們的設備是一個挑戰。

該分類於本期間錄得虧損39,957,000港元，而二零二四年錄得溢利13,524,000港元。本期虧損主要由於數據中心租金合約義務達8,029,000港元及計算機設備折舊達34,941,000港元，惟部分由有關本期間已結付的應收賬項減值虧損撥回2,942,000港元所抵銷。

目前，鑑於Filecoin的市價較低，本集團將不會向此分類分配額外資源。本集團將盡力通過調整租賃方案吸引新客戶，以消化存儲設備的高昂維護成本。本集團將會密切關注市場並就發展該分類不時探索最適合本集團的各種機遇。

其他經營業務

福州的隱形眼鏡業務

本集團於二零二三年部分出售其於福州的隱形眼鏡業務的權益，後者成為持股34%的聯營公司。本集團本期間分佔虧損為5,669,000港元（二零二四年：2,659,000港元）。為支持聯營公司的運營，本集團訂立反擔保協議，為其於聯營公司的34%股權及相關權利提供反擔保，以保障主要股東的權益。該主要股東乃為支持聯營公司於融資項下的償還責任而授出的信貸融資項下的擔保人。

融資業務

本集團對融資業務採取審慎策略以及於本期間並無任何新貸款放出。儘管所有逾期已久的貸款於過往年度均已悉數減值，但我們仍安排員工定期走訪上海已抵押的種植園並對抵押品進行盤點，以確保抵押品狀況良好。我們將繼續監測這一情況並探索任何可能行動以收回貸款。

建議新項目的最新進展

終止數字化物流服務業務

於二零二四年三月，本集團計劃於福州設立合營企業，經營物流平台以提供數字化物流服務。由於根據中國法律此業務營運受外商投資的限制，故擬採納可變權益實體架構安排。鑑於相關許可證申請流程漫長，且合營企業夥伴未能達成並最終敲定主要經營條款，故各方於二零二五年九月共同協定並簽立終止協議。根據終止協議，任何一方均不向另一方承擔任何責任或義務。本集團並未作出任何出資。

根據一般授權配售新股份

於二零二五年八月二十九日，本公司訂立認購協議，據此，根據認購協議之條款及條件，本公司有條件同意配發及發行，而認購方有條件同意認購合共2,782,330,000股新股份，認購價為每股股份0.18港元（「認購事項」）。認購股份乃根據授出的一般授權予以配發及發行。認購事項於二零二五年九月三十日完成。本公司通過認購事項收取之所得款項淨額（扣除相關費用及開支後）為約500,300,000港元，擬用於一般營運資金及把握近期可能出現的潛在投資機會，以探索加密貨幣投資及Web 3.0領域之機遇。認購事項之詳情載於本公司日期為二零二五年八月二十九日、二零二五年九月十一日及二零二五年九月三十日之公佈。

重大收購以及出售附屬公司及聯營公司

除本公佈所披露者外，於報告期間並無發生重大收購以及出售附屬公司及聯營公司事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公佈「管理層討論及分析」一節所披露的實施計劃之外，本集團於二零二五年九月三十日並無重大投資或資本資產的其他計劃。

報告日期後事項

於二零二五年十月十五日，本公司根據二零二三年購股權計劃向若干僱員及董事授出合共2,000,000,000份購股權，允許按行使價每股0.274港元認購股份。該等購股權（佔本公司已發行股份總數約8.66%）於授出日期後一年歸屬並可於10年內行使。向董事授出的購股權構成彼等薪酬之一部分，並獲豁免遵守上市規則項下若干股東批准之規定。該交易與本公司吸引及挽留人才以及激勵僱員，而不增加營運成本的目標一致。有關詳情，請參閱本公司所刊發日期為二零二五年十月十五日的公佈。

於二零二五年十月，本公司透過於公開市場收購額外的比特幣來持續其於加密貨幣的戰略投資。本公司於二零二五年十月及十一月自公開市場收購總代價200,000,000港元的比特幣，代價由本集團內部資源撥付，從而進一步支持不斷成長的金融科技與加密貨幣分類。於二零二五年十一月十日，本集團透過與Sharpening Technology Limited (一名獨立第三方) 訂立雲算力服務協議，以採購為期365天的1 EHs雲挖礦服務，代價為15,000,000美元，以比特幣支付。本公司認為該等交易能多元化庫存資產、支持其挖礦營運進而提升股東價值。有關詳情，請參閱本公司所刊發日期為二零二五年十月十六日、二零二五年十月三十一日及二零二五年十一月十日的公佈。

於二零二五年十月二十二日，本公司擁有70%權益之附屬公司訂立一份不具法律約束力的意向書，以收購SAI US INC (一家於美國營運5兆瓦比特幣挖礦數據中心的公司) 100%股權。建議收購事項代價估計為1,000,000美元，惟可根據挖礦設施及其他資產的估值而進行磋商。該潛在收購事項符合本集團有關拓展其加密貨幣挖礦業務及多元化金融科技領域業務流的戰略計劃。有關詳情，請參閱本公司所刊發日期為二零二五年十月二十二日的公佈。

除本公佈所披露者外，本集團於報告期後並無發生任何重大期後事項。

財務回顧

財務狀況、流動資金及資產負債比率

於二零二五年九月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別約為2,002,435,000港元 (二零二五年三月三十一日：1,545,770,000港元) 及約1,448,467,000港元 (二零二五年三月三十一日：1,376,375,000港元)。於二零二五年九月三十日，本集團錄得權益總額約553,968,000港元 (二零二五年三月三十一日：169,395,000港元)。

於二零二五年九月三十日，本集團錄得流動資產淨值約150,119,000港元 (二零二五年三月三十一日：流動負債淨額約208,178,000港元)。於二零二五年九月三十日，銀行結存及現金約為727,609,000港元 (二零二五年三月三十一日：315,413,000港元)，其中大部分以港元、美元及人民幣計值。

本集團的流動比率(界定為流動資產除以流動負債)為1.10(二零二五年三月三十一日：0.85)。

於二零二五年九月三十日，本集團之借款總額約為613,323,000港元(二零二五年三月三十一日：583,904,000港元)，95%以人民幣計值，及所有借款均於一年內到期。明細如下：

- (i) 有抵押借款約為126,734,000港元(二零二五年三月三十一日：124,521,000港元)，固定利率為6.5%；
- (ii) 無抵押借款約為402,825,000港元(二零二五年三月三十一日：406,517,000港元)，固定利率介乎3%至18%；及
- (iii) 應付非控制權益及最終控股公司的免息貸款分別為約82,165,000港元(二零二五年三月三十一日：51,254,000港元)及1,599,000港元(二零二五年三月三十一日：1,612,000港元)。

於二零二五年九月三十日，資產負債比率(即借款總額與權益總額之比例)為1.11(二零二五年三月三十一日：3.45)。

財務資源

期內，本集團繼續主要透過內部資源、借款以及於二零一六年十二月進行股本融資及於二零二五年九月三十日進行新股份認購所籌集之所得款項為其營運提供資金。管理層認為，本集團將透過其業務營運產生流動資金，並將於必要時考慮利用進一步股本融資。

資本結構

於二零二五年九月三十日，本公司之已發行股本總額為23,101,402港元(二零二五年三月三十一日：20,319,072港元)，分為23,101,402,320股(二零二五年三月三十一日：20,319,072,320股)本公司普通股。

資產抵押

於二零二五年九月三十日，賬面值約為66,732,000港元(二零二五年三月三十一日：65,567,000港元)之若干物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團所獲授若干借款之擔保。

或然負債

本集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家拖欠任何按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家結欠之按揭貸款連同其應計利息及任何罰款，而本集團屆時有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個人房產證後止。於二零二五年九月三十日，就上述按揭融資向銀行提供之擔保約為457,689,000港元（二零二五年三月三十一日：449,670,000港元）。

外匯風險

由於本集團之部分資產與負債乃以人民幣、美元及港元計值，為將外匯風險降至最低，本集團旨在將資金用於以相同貨幣計值之交易。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零二五年九月三十日止期間的任何股息（二零二四年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團僱用約460名僱員（二零二四年：70名）。僱員薪金乃根據彼等之表現及經驗每年檢討及調整。本集團之僱員福利包括績效花紅、醫療保險、購股權、強制性公積金計劃、地方政府退休計劃，以及為員工提供教育資助以鼓勵持續專業進修。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納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C3所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向全體董事作出具體查詢後，本公司接獲全體董事之確認，彼等於整個報告期間已遵守標準守則所載之規定標準及董事進行證券交易之行為守則。

購買、出售或贖回本公司股份

於報告期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司證券。

遵守企業管治常規守則

本公司於整個期間內一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載列之守則條文，惟以下指明及解釋有關偏離所考慮的原因的若干偏離者除外。

- (a) 根據守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁（「行政總裁」）之職務不應由同一人擔任。然而，本公司於期內並無正式委任主席或行政總裁。主席之職責及本集團業務之日常管理由執行董事集體處理，且由高級管理層團隊支持，而高級管理層團隊由兼備相關專業知識及經驗之員工輔助。

董事會認為，此安排使得擁有不同專業知識之全體執行董事均能作出貢獻，且有利於延續本公司之政策及策略，並符合本公司股東之整體利益。鑑於本公司日後業務之發展，董事會將檢討現有架構並考慮提名合適人選填補主席及行政總裁職務空缺之事宜。

- (b) 守則條文第F.2.2條規定，主席應出席股東週年大會。本公司目前主席一職為空缺。然而，於二零二五年九月十五日舉行之股東週年大會上，其中一名出席的董事獲選為大會主席，以確保於大會上與股東進行有效溝通。
- (c) 守則條文第C.6.3條規定，公司秘書應向主席及／或行政總裁匯報。由於本公司並無正式委任主席或行政總裁，故公司秘書於期內向執行董事匯報。

除上文所述者外，董事認為，本公司於期內已遵守企業管治守則之守則條文。

審核委員會

於本公佈日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事（即葉勇先生（主席）、陳嵐冉女士及王建平先生）組成，彼等均具備豐富的財務及綜合管理經驗。審核委員會之主要職責是管理本公司與其外聘核數師之關係以及監控審核範圍及流程、檢討及監督財務報告程序、內部控制系統及風險管理以及向董事會提供意見及建議。

本集團截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料已由審核委員會審閱。根據該審閱及與管理層之討論，審核委員會確信本集團未經審核中期財務資料已按適用之會計準則編製，並公平呈列本集團於本報告期間的財務狀況及業績及進行充分披露。

審閱中期業績

依審核委員會的要求，本公司的核數師容誠（香港）會計師事務所有限公司（前稱先機會計師行有限公司）已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱期內之未經審核中期財務資料。根據彼等的審閱，我們的核數師確認並無發現任何事項，令彼等相信中期財務資料在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

發佈中期業績及中期報告

本中期業績公佈已分別於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.147hk.com發佈。載有上市規則規定之所有資料的中期報告將適時寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會對股東持之以恆之支持，以及全體員工於期內所作之努力及貢獻致以衷心謝意。

承董事會命
國際商業結算控股有限公司
執行董事
袁亮

香港，二零二五年十一月二十八日

於本公佈日期，董事會由執行董事袁亮先生及陳少達先生；非執行董事劉雨先生；及獨立非執行董事葉勇先生、陳嵐冉女士及王建平先生組成。