

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



**Jiyi Holdings Limited**  
**集一控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1495)

**截至二零二四年十二月三十一日止年度之  
全年業績公告**

集一控股有限公司(「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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財政年度」或「報告期間」)之綜合業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止相應年度(「二零二三財政年度」)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 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (重列)
收入	5	311,017	629,482
銷售成本		<u>(300,820)</u>	<u>(628,865)</u>
毛利		10,197	617
其他收入	6	82	103
其他損失淨額		(3,612)	(15,831)
分銷及銷售開支		(1,468)	(1,565)
行政開支		(14,314)	(16,136)
收購投資物業之預付款項之 減值虧損撥備		(26,707)	-
預期信貸虧損模型下之減值虧損 撥備，淨額	8	(263,965)	(365,882)
商譽之減值虧損撥備		-	(52,033)
按公允值衡量之金融資產虧損 (按公允值計入損益)		(200)	-
按公允值衡量之金融資產外置虧損		(204)	-
訴訟和法律費用準備金		(16,710)	(28,028)
財務成本	7	<u>(12,650)</u>	<u>(9,801)</u>
除稅前虧損		(329,551)	(488,556)
所得稅開支	9	<u>(413)</u>	<u>(10,600)</u>
年內虧損	10	<u><u>(329,964)</u></u>	<u><u>(499,156)</u></u>

二零二四年 二零二三年  
附註 人民幣千元 人民幣千元  
(重列)

其他全面收益：

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 (4,800) (23,295)

年內其他全面虧損，扣除所得稅 (4,800) (23,295)

年內全面虧損總額 **(334,764)** **(522,451)**

以下各方應佔年內虧損：

— 本公司擁有人 (330,403) (499,164)

— 非控股權益 439 8

**(329,964)** **(499,156)**

以下各方應佔年內全面虧損總額：

— 本公司擁有人 (335,203) (522,459)

— 非控股權益 439 8

**(334,764)** **(522,451)**

本公司擁有人應佔年內每股虧損

— 基本(每股人民幣分) 12 (125.26) (189.25)

— 攤薄(每股人民幣分) 12 **(125.26)** **(189.25)**

## 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 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零二三年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		16,060	17,863	19,705
使用權資產		9,510	11,944	9,152
投資物業	13	43,810	47,420	61,520
商譽		-	-	52,033
收購投資物業之預付款項	15	7,270	33,977	33,977
按公平值計入損益之金融資產		-	1,178	1,178
遞延稅項資產		-	-	10,633
		<u>76,650</u>	<u>112,382</u>	<u>188,198</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		-	1,448	1,218
應收關聯方款項		-	-	3,945
貿易及其他應收款以及預付款項	15	347,587	498,180	795,061
合約資產	14	208,685	288,270	364,929
受限制現金		392	103	182
銀行結餘及現金		5,041	5,642	7,017
		<u>561,705</u>	<u>793,643</u>	<u>1,172,352</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>638,355</u></u>	<u><u>906,025</u></u>	<u><u>1,360,550</u></u>

	附註	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零二三年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	16	242,155	134,402	120,246
銀行借款		154,320	254,325	232,038
其他借款		3,600	2,760	3,360
租賃負債		4,762	5,030	1,999
可換股貸款票據	17	50,776	47,430	44,014
訴訟和法律費用準備金		44,738	28,028	–
應付關聯方款項		35,019	207	–
合約負債		4,632	993	3,483
應付所得稅		29,961	28,645	28,678
		<u>569,963</u>	<u>501,820</u>	<u>433,818</u>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<u>(8,258)</u>	<u>291,823</u>	<u>738,534</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>68,392</u></u>	<u><u>404,205</u></u>	<u><u>926,732</u></u>
<b>非流動負債</b>				
租賃負債		–	146	222
遞延稅項負債		20,974	21,877	21,877
		<u>20,974</u>	<u>22,023</u>	<u>22,099</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>47,418</u></u>	<u><u>382,182</u></u>	<u><u>904,633</u></u>
<b>股本及儲備</b>				
股本		2,390	2,390	112,112
儲備		43,858	379,061	791,798
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>46,248</u>	<u>381,451</u>	<u>903,910</u>
非控股權益		1,170	731	723
<b>權益總額</b>		<u><u>47,418</u></u>	<u><u>382,182</u></u>	<u><u>904,633</u></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

集一控股有限公司(「本公司」)於開曼群島根據開曼群島公司法(經修訂)註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之最終和直接控股股東為欣領有限公司，其為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司，由侯薇女士全資擁有。侯薇女士為本集團的最終控制人。本公司註冊辦事處之地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，及其主要營業地點之地址為香港中環德輔道121號遠東發展大廈17樓1704室。

本公司為一間投資控股公司及本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事銷售及分銷建築及家居裝修材料及傢俱以及提供室內設計及建築工程服務的業務。

## 2.1 編製基準

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港公司條例的披露規定編製。

## 2.2 持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額約人民幣330.0百萬元。於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣負8.3百萬元及本集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債)約為人民幣570.0百萬元。

此外，截至二零二四年十二月三十一日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣154.3百萬元的若干銀行借款。因此，截至二零二四年十二月三十一日，本金總額約為人民幣154.3百萬元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二四年十二月三十一日後，本集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。

此外，於二零二三年六月十二日，青島榮世開元商貿有限公司（「呈請人」）根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》的條文向香港特別行政區高等法院（「香港高等法院」）提呈清盤呈請（「呈請」），以將本公司清盤。呈請人的最終實益擁有人屬個人，名為張宗愛。呈請人已於二零二三年七月五日將清盤呈請的副本送交至本公司辦事處，呈請涉及呈請人就本金額為41,555,555.00港元已於二零二二年八月三十一日到期之尚未行使可換股債券提出的申索。於二零二三年六月十二日，本公司據稱結欠呈請人之債項總額為57,482,397.55港元，其中41,555,555.00港元為債券之未償還本金及15,926,842.55港元為其應計利息。

該等事件或情況表明現有的重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。鑒於有關情況，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力：

- 本公司一直與其貸款人、票據持有人及債權人（「債權人」）就本公司銀行借款、可轉換貸款票據及其他借款的還款條款進行磋商，並積極與其保持對話。截至本公告日期，債權人表示，考慮到國家及地方政府的支持政策以及房地產市場趨穩的跡象，債權人相信本公司能夠克服財務困難，且本公司將能夠與債權人就切實可行的還款條款達成協議。債權人亦已透過與本公司的對話表示，其不會就本集團尚未償還的借款採取額外法律程序。截至本公告日期，並無與本集團尚未償還借款有關的法院訴訟，而該等訴訟不會對本集團的經營、財務狀況或業績造成任何重大影響。本公司正積極與債權人接洽，董事相信本集團將能夠就可行的還款條款與債權人達成協議。本公司亦可能探討進行股權融資活動以籌集資金償還集團部分借款的可能性，此舉將有助於協商更優惠的還款條款；
- 隨著國內營商環境逐漸復甦，公司一直在積極評估當前的財務和經營狀況，以期釋放集團業務和資產的內在價值。集團將持續積極適應市場變化，掌握市場需求。集團計劃繼續發展利潤率更高的室內設計及建築工程服務業務，以提升獲利能力。截至本公告日期，集團已獲得35份合同，合約總金額約為10.867億元人民幣；

- 本集團將持續加速收回預售款及其他應收款，並尋求適當機會出售企業固定資產及投資性房地產，以產生額外現金流入；及
- 集團一直採取措施控制營運及行政成本，並避免不必要的資本支出。本集團亦將積極評估其他措施，以進一步減少非必要開支。

董事會認為，計及截至2024年12月31日止年度實施的上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其營運提供資金及履行自2024年12月31日起十二個月內到期的財務責任。董事亦已考慮管理層為本集團編製的自報告期末起不少於12個月的現金流量預測。董事認為，鑑於上述計畫及措施，本集團於可預見的未來將擁有充足的營運資金為其營運提供資金及履行與債權人協定的到期財務責任。因此，董事信納，截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已按持續經營基準妥善編制。

儘管以上所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍然存在重大不確定性。本集團能否按持續經營基準繼續運作將視乎以下各項：

- (a) 其債務(包括銀行及其他借款以及優先票據)成功展期；
- (b) 成功並及時地實施計劃以加速開發中物業及已竣工物業的預售及銷售、加快未付銷售回款的收回，控制成本及控制資本支出，以產生充足的淨現金流入；及
- (c) 於需要時成功出售資產。

倘若本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於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報表中。

## 2.3 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

### 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零二四年一月一日開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則修訂本，以供編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂本
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
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
香港財務報告第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債

於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露事項構成重大影響。

### 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具的分類與計量之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及自然依賴型電力之合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進第11冊 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號及香港會計準則第1號之修訂	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>4</sup>
香港詮釋第5號之修訂	財務報表之呈列—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂的影響。截至目前結論為有關採納不大可能對綜合財務報表產生重大影響(下文所詳述的香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露除外)。

### 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號財務報表之呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。此新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之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號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

## 3. 上年度調整

- (a) 於編制本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表過程中，本公司針對未經授權之擔保安排事項採取了一系列措施。本公司聘請獨立顧問對兩宗未經授權之擔保貸款事件(「該事件」)展開專項調查(「該調查」)，同時委託估價師對相關抵押物出具估價報告，並全面排查是否存在其他未披露的未經授權之財務資助行為，以評估該等事項對公司業務運營及財務狀況的潛在影響。獨立顧問在調查過程中進一步發現，侯薇女士，本公司非全資控股子公司廣集聯(廣州)貿易有限公司(「廣集聯」)及廣西集一新能源科技有限公司(「廣西集一」)的征信報告顯示侯薇女士作為擔保人涉及兩筆融資租賃業務，該等業務由廣集聯及廣西集一作為抵押方，但未在二零二二年及二零二三年年報中予以披露。

關於第一宗未經授權的擔保安排，鄧建申先生(侯薇女士的配偶)、侯薇女士與黃文清女士於2020年11月2日獲得一筆人民幣20,000,000元的貸款，該交易屬私人借貸行為。此貸款的擔保人為集團子公司集一實業集團(深圳)有限公司(「深圳集一」)。

在2022年1月5日為討論集團整體營運狀況及融資安排而召開的會議中，集一控股非執行董事侯波先生、獨立非執行董事葉義輝先生、何衍業先生及侯聯昌先生均缺席。會上黃文清女士要求將深圳集一新增為擔保人，全體與會者一致同意委任深圳集一作為鄧建申先生、侯薇女士及鄧禕禕女士未經授權擔保的保證人。

第二宗未經授權的擔保安排涉及廣東集一家居建材連鎖有限公司(「集一家居」)。該公司於2022年1月28日授權時任財務總監鄧禕禕女士與交通銀行股份有限公司梅州分行簽署金額為人民幣7,000,000元的個人貸款協議。此貸款的擔保人為集一家居、鄧建申先生、侯薇女士及鄧禕禕女士。借款人為鄧禕禕女士個人。

同樣地，在2022年1月16日召開的管理層會議中，上述四位董事亦未出席。該四位董事對該兩宗未經授權的擔保安排並不知情。

就相關事件而言，鄧禕禕女士、鄧建申先生及侯薇女士所提供的擔保，實質上構成《上市規則》第14A章所規管的「上市發行人集團向關連人士或共同持有實體提供財務資助」，該類行為依法須進行信息披露並取得董事會批准。由於兩筆貸款的借款人均非金融機構，其對合規要求的認知相對不足，且未嚴格遵循標準化貸款程序。因此，儘管獲得了部分管理層的認可，但仍未取得集一控股有限公司董事會的正式授權。

此外，在2022年度的審計期間，廣集聯與廣西集一分別與先鋒國際融資租賃有限公司(「先鋒租賃」)簽訂融資租賃協議，各自租用8輛及13輛新能源汽車。由於這些交易臨近2022年末才完成，本公司未能及時進行帳務記錄。儘管時任首席財務官兼公司秘書羅偉兆先生收到了侯薇女士轉交的相關文件，但其既未處理相關會計分錄亦未告知審計師，導致這些交易被遺漏於2022年及2023年的財務報表。

**(i) 就與未經授權擔保貸款有關之調整**

經與該集團及其公允價值評估流程無關聯的獨立合格專業評估機構泓亮諮詢及評估有限公司出具的估值報告顯示，該兩筆貸款的借款人已將其可用抵押資產用於現行擔保安排，且該等資產價值足以覆蓋兩宗未經授權擔保安排所涉金額。因此，該等安排對截至二零二二、二零二三及二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表並未產生重大影響。評估結論認為無需對整體財務影響評估作出調整。

**(ii) 就與未記錄融資租賃有關之調整**

針對未記錄融資租賃事項的會計處理，獨立顧問查明截至2024年12月31日，廣西集一與廣集聯未入帳融資租賃債務主要涉及五個方面：廣西集一的1部車輛集團聲稱該資產已出售且無法收回，按中國建設銀行股份有限公司發布的企業信用報告估值約人民幣237,000元(2023：人民幣235,000元)；廣西集一被先鋒租賃收回的12部車輛，根據信用報告及和解協議估值約人民幣2,744,000元(2023：人民幣2,744,000)；廣集聯轉讓至行政專員孫朝海名下的1部車輛，估值約人民幣111,000元(2023：人民幣186,000元)；廣集聯被先鋒租賃收回的4部車輛，按和解協議估值約人民幣879,000元(2023：人民幣900,000元)；以及廣集聯涉及北京金蟬匯天投資管理有限公司訴訟的3部車輛，估值約人民幣712,000元(2023：人民幣688,000元)。上述事項合計產生負債約人民幣4,683,000元(2023：人民幣4,871,000元)，該估值未計入潛在違約金，主要基於專業判斷認為即便發生違約金支付義務，其金額亦不足以對整體財務評估結論產生實質性影響。

本集團已量化對其綜合財務報表的財務影響，其對綜合財務報表的影響載於下表。

(b) 就與未記錄的融資租賃有關之調整

重列對本公司於二零二三年十二月三十一日及二零二三年一月一日的綜合財務狀況表內適用項目的影響概述如下：

	綜合財務狀況表		
	於二零二三年十二月三十一日		
	以往報告	上年度調整	重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註(a)(ii)		
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	7,147	4,797	11,944
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款以及預付款項	499,117	(937)	498,180
<b>資產總值</b>	<u>902,165</u>	<u>3,860</u>	<u>906,025</u>
<b>流動負債</b>			
租賃負債	269	4,761	5,030
<b>流動資產淨值</b>	297,521	(5,698)	291,823
<b>總資產減流動負債</b>	<u>405,106</u>	<u>(901)</u>	<u>404,205</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	–	146	146
<b>資產淨值</b>	383,229	(1,047)	382,182
<b>股本及儲備</b>			
儲備	380,108	(1,047)	379,061
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	382,498	(1,047)	381,451
<b>權益總額</b>	<u>383,229</u>	<u>(1,047)</u>	<u>382,182</u>

綜合財務狀況表  
 於二零二三年一月一日  
 以往報告 上年度調整 重列  
 人民幣千元 人民幣千元 人民幣千元  
 附註(a)(ii)

非流動資產			
使用權資產	7,067	2,085	9,152
流動資產			
貿易及其他應收款以及預付款項	795,437	(376)	795,061
資產總值	<u>1,358,841</u>	<u>1,709</u>	<u>1,360,550</u>
流動負債			
租賃負債	41	1,958	1,999
流動資產淨值	740,868	(2,334)	738,534
總資產減流動負債	<u>926,981</u>	<u>(249)</u>	<u>926,732</u>
非流動負債			
租賃負債	–	222	222
資產淨值	905,104	(471)	904,633
股本及儲備			
儲備	792,269	(471)	791,798
本公司擁有人應佔權益	904,381	(471)	903,910
權益總額	<u><u>905,104</u></u>	<u><u>(471)</u></u>	<u><u>904,633</u></u>

重列對本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表內適用項目的影響概述如下：

	綜合財務狀況表		
	於二零二三年十二月三十一日		
	以往報告	上年度調整	重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註(a)(ii)		
行政開支	(15,640)	(496)	(16,136)
財務成本	(9,721)	(80)	(9,801)
除稅前虧損	(487,980)	(576)	(488,556)
年內虧損	(498,580)	(576)	(499,156)
年內全面虧損總額	<u>(521,875)</u>	<u>(576)</u>	<u>(522,451)</u>
以下各方應佔年內虧損			
— 本公司擁有人	<u>(498,588)</u>	<u>(576)</u>	<u>(499,164)</u>
以下各方應佔年內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人	<u>(521,883)</u>	<u>(576)</u>	<u>(522,459)</u>
	<u>(521,875)</u>	<u>(576)</u>	<u>(522,451)</u>
本公司擁有人應佔年內每股虧損			
— 基本(人民幣分)	(189.03)	(0.22)	(189.25)
— 攤薄(人民幣分)	<u>(189.03)</u>	<u>(0.22)</u>	<u>(189.25)</u>

#### 4. 分部資料

有關資料向本公司行政總裁(即主要經營決策者(主要經營決策者))呈報，彼根據按所交付貨品或所提供服務之類別劃分之收入作出有關資源分配之決定，並審閱有關本集團整體財務表現之報告。主要經營決策者概無審閱其他獨立財務資料以評估本集團表現。因此，概無呈列其他分部資料。本集團目前由以下兩個收入來源構成：

1. 銷售及分銷商品
2. 提供室內設計及建築工程服務

## 分部收入及業績

本集團之收入及業績按呈報分部劃分之分析如下：

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	銷售及 分銷商品 人民幣千元	提供 室內設計及 建築工程 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入			
分部收入	264,100	46,917	311,017
減：分部間銷售	—	—	—
外部銷售	264,100	46,917	311,017
分部銷售成本	(260,965)	(39,855)	(300,820)
分部毛利	<u>3,135</u>	<u>7,062</u>	<u>10,197</u>
其他收入			82
其他損失淨額			(3,612)
分銷及銷售開支			(1,468)
行政開支			(14,314)
收購投資物業之預付款項之 減值虧損撥備			(26,707)
預期信貸虧損模型下之減值虧損撥備， 淨額			(263,965)
按公允值衡量之金融資產虧損			(200)
按公允值衡量之金融資產外置虧損			(204)
訴訟賠償和法律費用準備金			(16,710)
財務成本			<u>(12,650)</u>
除稅前虧損			<u><u>(329,551)</u></u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	銷售及 分銷商品 人民幣千元	提供 室內設計及 建築工程 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入			
分部收入	629,482	–	629,482
減：分部間銷售	–	–	–
外部銷售	629,482	–	629,482
分部銷售成本	(628,865)	–	(628,865)
分部毛利	<u>617</u>	<u>–</u>	<u>617</u>
其他收入			103
其他損失淨額			(15,831)
分銷及銷售開支			(1,565)
行政開支			(16,136)
預期信貸虧損模型下之減值虧損撥備， 淨額			(365,882)
商譽之減值虧損撥備			(52,033)
訴訟賠償和法律費用準備金			(28,028)
財務成本			<u>(9,801)</u>
除稅前虧損			<u><u>(488,556)</u></u>

經營分部之會計政策與本集團於年報內綜合財務報表附註3所述之會計政策相同。分部毛利指各分部在未分配其他收入、其他收益及虧損、分銷及銷售開支、行政開支、預期信貸虧損模型下之減值虧損撥備淨額及財務成本前賺取之毛利或產生之虧損。此為就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量。

分部間銷售按成本收費。

主要經營決策者根據各分部之經營業績作出決策。概無呈列分部資產及分部負債分析，原因為主要經營決策者並無就資源分配及表現評估定期審閱有關資料。因此，僅呈列分部收入及分部毛利。

## 地區資料

本集團業務位於中國(所在國家)及香港。

有關本集團來自外部客戶之收入之資料乃按相關客戶地點呈列。有關本集團非流動資產之資料乃按資產地理位置呈列。

	來自外部客戶之收入		非流動資產(附註)	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國	311,017	629,482	75,750	109,864
香港	—	—	900	1,340
	<u>311,017</u>	<u>629,482</u>	<u>76,650</u>	<u>111,204</u>

附註：非流動資產不包括按公平值計入損益的金融資產及遞延稅項資產。

## 有關主要客戶之資料

於相應年度，來自貢獻本集團總銷售額10%以上之客戶之收入如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
客戶A	90,948 <sup>1</sup>	不適用*
客戶B	38,495 <sup>1</sup>	不適用*
客戶C	36,097 <sup>1</sup>	不適用*
客戶D	不適用*	496,753 <sup>1</sup>
客戶E	不適用*	63,526 <sup>1</sup>
客戶F	不適用*	59,061 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 來自大宗商品貿易之收入。

\* 該客戶貢獻本集團總收入的10%以下。

\* 二零二四年之大宗貿易銷售額無客戶的關聯方購買(二零二三年：人民幣344,590,000元)。

## 5. 收入

分拆客戶合約收入：

分部	截至二零二四年 十二月三十一日止年度		
	銷售及 分銷商品 人民幣千元	提供 室內設計及 建築工程 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品及服務類別</b>			
銷售及分銷商品			
— 建材	23,680	—	23,680
— 大宗商品貿易	240,420	—	240,420
提供室內設計及建築工程服務			
— 室內設計	—	7,874	7,874
— 建築工程服務	—	39,043	39,043
<b>總計</b>	<b>264,100</b>	<b>46,917</b>	<b>311,017</b>
<b>地區市場</b>			
中國	264,100	46,917	311,017
<b>收入確認時間</b>			
於時間點	264,100	—	264,100
隨時間	—	46,917	46,917
<b>總計</b>	<b>264,100</b>	<b>46,917</b>	<b>311,017</b>

截至二零二三年  
十二月三十一日止年度  
銷售及  
分銷商品 總計  
人民幣千元 人民幣千元

分部

貨品及服務類別

銷售及分銷商品

— 建材

3,142

3,142

— 家居裝修材料

81

81

— 傢俱

—

—

— 大宗商品貿易

626,259

626,259

總計

629,482

629,482

地區市場

中國

629,482

629,482

收入確認時間

於時間點

629,482

629,482

隨時間

—

—

總計

629,482

629,482

## 6. 其他收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行利息收入	2	11
雜項收入	<u>80</u>	<u>92</u>
	<u><b>82</b></u>	<u><b>103</b></u>

## 7. 財務成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (重列)
借款利息	9,647	6,956
可換股貸款票據之實際利息開支	2,989	2,757
租賃負債利息	<u>14</u>	<u>88</u>
	<u><b>12,650</b></u>	<u><b>9,801</b></u>

## 8. 預期信貸虧損模型下之減值虧損撥備，淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
就以下各項確認計提／(撥回)之減值虧損		
— 合約資產	72,174	16,600
— 貿易應收款項	113,098	349,640
— 其他應收款項及按金	78,693	(358)
	<u>263,965</u>	<u>365,882</u>

## 9. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國企業所得稅		
即期稅項	1,316	—
過往年度超額撥備	—	(33)
	<u>1,316</u>	<u>(33)</u>
遞延稅項	<u>(903)</u>	<u>10,633</u>
	<u>413</u>	<u>10,600</u>

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，獲豁免繳納開曼群島所得稅。

本公司之附屬公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法於英屬處女群島註冊成立，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

概無就香港稅項作出撥備，原因為本集團之收入並非於香港產生或源自香港。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

## 10. 年內虧損

年內虧損乃經扣除以下各項後達致：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
董事薪酬	1,356	3,529
其他員工薪金、津貼及實物福利	5,181	3,382
為其他員工作出之退休福利計劃供款	80	230
員工成本總額	<u>6,617</u>	<u>7,141</u>
存貨成本	300,820	628,865
核數師薪酬	1,264	970
— 審核服務	1,264	970
— 非審核服務	—	—
收購投資物業之預付款項之減值虧損撥備	26,707	—
物業、廠房及設備折舊	1,714	1,999
使用權資產折舊	2,472	2,149
撇減存貨	218	—
有關辦公室物業及零售店舖之可變租金付款		
— 租賃租金付款 <sup>#</sup>	<u>720</u>	<u>195</u>
租金收入	—	—
減：年內產生租金收入之投資物業所引致之 直接營運開支	<u>—</u>	<u>(18)</u>
	<u>—</u>	<u>(18)</u>

<sup>#</sup> 該金額指所訂立之短期租賃，租期於一年內結束。

## 11. 股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無向本公司普通股股東派付或擬派付股息，自報告期末起亦無任何擬派付之股息(二零二三年：無)。

## 12. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (重列)
<b>虧損</b>		
就計算每股基本及攤薄虧損而言之本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(330,403)</u>	<u>(499,164)</u>
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本虧損而言之普通股加權平均數	263,766	263,766
就計算每股攤薄虧損而言之普通股加權平均數	<u>263,766</u>	<u>263,766</u>

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，可換股貸款票據對每股基本虧損具有反攤薄作用，及計算每股攤薄虧損時並無計入該等可換股貸款票據之有關影響。

### 13. 投資物業

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團根據經營租賃出租商業物業單位，租金為每月收取。租賃一般初步為期1年至15年，本集團及承租人均並無單方面權利於初步年期後延長租賃。大部分租約均載有承租人行使延長選擇權時之市場檢討條款。

本集團並無因租賃安排而承受外幣風險，原因為所有租賃均以集團實體各自之功能貨幣計值。租約並無載有剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業之選擇權。

	投資物業 人民幣千元
於二零二三年一月一日	61,520
於損益內確認之公平值減少	<u>(14,100)</u>
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	<b>47,420</b>
於損益內確認之公平值減少	<u><b>(3,610)</b></u>
於二零二四年十二月三十一日	<u><u><b>43,810</b></u></u>

於釐定投資物業公平值時，本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與其緊密合作，以制定適當估值方法及輸入模型之數據，並向董事會闡釋投資物業公平值波動之原因。

於估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。若干投資物業之公平值已作調整，以撇除預付或應計經營租賃收入，避免重複計算。

下表提供有關如何於報告期末釐定該等投資物業公平值之資料(尤其是估值方法及所用輸入數據)。

投資物業	估值方法及 公平值層級	重大輸入數據	輸入數據與 公平值關係
二零二四年：位於中國 廣東省梅州市梅縣區 程江鎮憲梓中路2號 的一幢商業樓宇的 10個單元(建築面積 為5,625.53平方米)， 即集一家居建材城 (附註1)	二零二四年： 市場法第2級 (附註2)	二零二四年： 市場單價 每平方米介乎 人民幣5,757元至 人民幣8,530元	二零二四年： 市場單價越高， 公允價值越高， 反之亦然
二零二三年：位於中國 廣東省梅州市梅縣區 程江鎮憲梓中路2號 的一幢商業樓宇的 10個單元(建築面積 為5,625.53平方米)， 即集一家居建材城 (附註1)	二零二三年： 市場法第2級 (附註2)	二零二三年： 市場單價 每平方米介乎 人民幣6,825元至 人民幣9,000元	二零二三年： 市場單價越高， 公允價值越高， 反之亦然
二零二四年：人民幣43,810,000元 二零二三年：人民幣47,420,000元			

附註1：商業樓宇獲授的土地使用權年期於二零四八年九月四日屆滿，作綜合用途。

附註2：標的財產目前正在與中國大陸的一家銀行進行訴訟，法院已命令該銀行收取標的財產的利息作為賠償。考慮到業主收取租金收入的潛在限制，我們將估值方法改為市場法，該方法不是基於物業的收入潛力來推導其帳面價值。由於市場法採用可比公司經調整後的可觀察報價，因此被視為二級法。

除上文披露之由物業、廠房及設備以及使用權資產轉撥至投資物業外，年內並無轉入或轉出第二級(二零二三年：無)。

## 14. 合約資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
自以下各項產生之合約資產：		
提供室內設計及建築工程服務之服務合約	310,803	318,214
減：信貸虧損撥備	<u>(102,118)</u>	<u>(29,944)</u>
	<b><u>208,685</u></b>	<b><u>288,270</u></b>

## 15. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (重列)
客戶合約的貿易應收款項：		
應收第三方款項：		
一銷售及分銷商品	411,020	283,509
一室內設計及建築工程服務	<u>64,254</u>	<u>50,827</u>
應收一名關聯方款項：		
一銷售及分銷商品	<u>431</u>	<u>431</u>
	475,705	334,767
減：信貸虧損撥備	<u>(129,687)</u>	<u>(16,589)</u>
小計	<b><u>346,018</u></b>	<b><u>318,178</u></b>
其他應收款項		
合約履約按金	6,649	6,649
工程招標按金	65,844	65,844
其他可收回稅項	4,356	1,447
租賃按金	165	165
與退還投資所得款項有關之應收款項	21,231	21,231
其他	<u>5,751</u>	<u>8,399</u>
	103,996	103,735
減：信貸虧損撥備	<u>(102,427)</u>	<u>(23,733)</u>
小計	<b><u>1,569</u></b>	<b><u>80,002</u></b>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (重列)
<b>預付款項</b>		
購買貨品及提供服務之預付款項	347,848	347,848
減：信貸虧損撥備	(347,848)	(347,848)
收購投資物業之預付款項	33,977	33,977
減：收購投資物業之預付款項之減值虧損撥備	(26,707)	—
	<u>7,270</u>	<u>33,977</u>
大宗商品貿易業務產生的應收票據(附註)	<u>—</u>	<u>100,000</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項總額	<u><b>354,857</b></u>	<u><b>532,157</b></u>
<b>分析為</b>		
非流動	7,270	33,977
流動	<u>347,587</u>	<u>498,180</u>
	<u><b>354,857</b></u>	<u><b>532,157</b></u>

以下為基於發票日期呈列的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
六個月內	111,888	86,320
六至十二個月	—	19,185
一至兩年	1,441	127,502
超過兩年	<u>232,689</u>	<u>85,171</u>
	<u><b>346,018</b></u>	<u><b>318,178</b></u>

於二零二四年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣234,130,000元(二零二三年：人民幣231,858,000元)之債務計入本集團貿易應收款項，該債務於報告日期為逾期。考慮到該等貿易應收款項的背景及該等貿易應收款項的過往償付安排，有關逾期款項並不被視為違約。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

附註：截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已訂立多項貿易應收款項（「票據」）保理安排，將該等貿易應收款項轉移至銀行或其他金融機構（「安排」）。根據安排，倘任何貿易債務人於到期日後（通常為首日起一年期間）延遲付款或其後發現違約，本集團或須向銀行或其他金融機構賠償利息損失。有鑑於此，本集團已保留包括該等票據的相關違約風險在內的主要風險及回報，因此，本集團繼續將票據的全部賬面值確認為「應收票據」以及相關的銀行或其他金融機構借款。於二零二四年十二月三十一日，本集團沒有該等票據（二零二三年：該等票據的原到期日介乎二零二四年二月至五月之間）。

## 16. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>139,178</u>	<u>41,768</u>
其他應付款項		
應付薪金及員工福利	8,563	5,597
已收建築工程服務按金	4,361	4,361
其他應付稅項	15,524	12,132
有關股息派付之預扣所得稅	16,000	16,000
應付利息	20,703	11,056
其他應付款項	<u>37,826</u>	<u>43,488</u>
小計	102,977	92,634
貿易及其他應付款項	<u><u>242,155</u></u>	<u><u>134,402</u></u>

以下為基於發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
六個月內	98,309	144
超過一年	40,869	41,624
	<u>139,178</u>	<u>41,768</u>

購買貨品及分包服務之信貸期介乎0至180日。

## 17. 可換股貸款票據

於二零一九年六月二十五日，本公司向八名獨立第三方（「可換股債券持有人」）發行總額102,100,000港元（相當於約人民幣89,817,000元）的可換股貸款票據，按每年6%之票面息率計息。可換股貸款票據以港元計值。可換股貸款票據賦予可換股債券持有人權利於轉換期間內任何時間按換股價每份可換股貸款票據1.0港元（可根據可換股貸款票據之條款及條件調整）將可換股貸款票據轉換為本公司普通股如下：

- (i) 該等可換股債券持有人持有之可換股貸款票據中，最多不超過三分之一的本金額可於可換股貸款票據發行後第十二個月起轉換為兌換股份；
- (ii) 該等可換股債券持有人持有之可換股貸款票據中，最多不超過三分之一的本金額可於可換股貸款票據發行後第十四個月起轉換為兌換股份；
- (iii) 該等可換股債券持有人持有之可換股貸款票據中的所有餘下本金額可於可換股貸款票據發行後第十六個月起轉換為兌換股份。

可換股貸款票據將於發行日期後第十八個月當日到期。本公司可於到期日前的任何時間，在可換股貸款票據之條款及條件規限下，向該等可換股貸款票據之可換股債券持有人發出不少於三十日的事先通知，以於發行日期一週年前按可換股貸款票據之未償還本金額105%之贖回價及於發行日期一週年後按可換股貸款票據之未償還本金額108.5%之贖回價，連同自贖回日期起期間前所引致之應計利息及由贖回日期至到期日期間以年利率6%計算之利息贖回全部或部分未償還可換股貸款票據。於到期日未償還之任何可換股貸款票據須由本公司在可換股貸款票據之條款及條件規限下予以贖回。

於到期日(即二零二零年十二月二十四日)，倘可換股貸款票據尚未被轉換或贖回，則其將按票面價值之108.5%贖回，除非可換股債券持有人與本公司相互同意將到期日延期至二零二一年六月二十四日(「延期期間」)。可換股債券持有人將行使兌換權，以於延期期間內按兌換價1港元將可換股貸款票據兌換為兌換股份。以6%計算之利息將於結算日前按季度繳足。

於初步確認時，可換股貸款票據之權益部分約人民幣2,811,000元(扣除權益部分應佔之交易成本約人民幣16,000元)，與負債部分分開確認。權益部分於權益內之「可換股貸款票據之權益儲備」呈列。提早贖回選擇權被視為與主債務密切相關。負債部分之實際年利率為16.50%。

於二零二一年十二月二十四日，金額60,544,445港元(相當於約人民幣49,501,000元)的可換股債券已由可換股債券持有人兌換為60,544,445股兌換股份，而經本公司與可換股債券持有人共同議定後，餘下金額為41,555,555港元(相當於約人民幣33,976,000元)的可換股債券延長至二零二二年八月三十一日(「經延長可換股債券到期日」)。除上述外，所有其他條款及條件均保持不變。

於修訂日期，經計及延期條款後，於二零二一年六月二十四日及二零二一年十二月二十四日可換股貸款票據之公平值分別約為68,366,000港元(相當於約人民幣56,886,000元)及約45,411,000港元(相當於約人民幣37,128,000元)，其中負債部分及權益部分之公平值於二零二一年六月二十四日分別約為68,333,000港元(相當於約人民幣56,859,000元)及約33,000港元(相當於約人民幣27,000元)及於二零二一年十二月二十四日分別約為45,389,000港元(相當於約人民幣37,110,000元)及約22,000港元(相當於約人民幣18,000元)。因此，本集團於綜合損益及其他全面收益表中確認可換股貸款票據修訂收益約人民幣5,360,000元，並將約人民幣10,000元的金額由「可換股貸款票據權益儲備」轉撥至截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表「保留溢利」。

於經延長可換股債券到期日，經考慮本公司股票市場價格與可換股貸款票據行使價之間的差額及其對可換股貸款票據權益部分公平值估值的影響後，將約人民幣18,000元(二零二一年：人民幣10,000元)的金額由「可換股貸款票據權益儲備」轉撥至截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表「保留溢利」。

經延期可換股貸款票據之負債部分之實際利率為每年約15.0%(二零二一年：17.32%)。

於本報告日期，尚未行使可換股債券已到期。於二零二三年六月十二日，青島榮世開元商貿有限公司(「呈請人」)根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》的條文向香港特別行政區高等法院(「香港高等法院」)提呈清盤呈請(「呈請」)，以將本公司清盤。呈請人的最終實益擁有人為張宗愛，一名自然人士。呈請人已於二零二三年七月五日將清盤呈請的文本送交至本公司辦事處。

呈請聆訊已如期於二零二三年八月二十三日在香港高等法院聆案官席前進行，而該法院已指示將呈請聆訊延期，並於二零二三年十月十八日(星期三)在聆案官席前進行聆訊。此外，根據呈請人律師提供的資料，呈請人的最終實益擁有人張宗愛(亦為呈請人的唯一董事)已於二零二三年七月七日去世。

鑑於本公司日期為二零二三年八月十七日及二零二三年八月二十三日之公告中披露的可能清盤令對股份轉讓的影響，本公司目前正與其委聘的法律顧問一起準備向香港高等法院申請認可令。務請股東注意，並不保證香港高等法院會授出任何認可令。倘並無授出認可令，惟清盤令未被駁回或永久擱置，則清盤開始後的所有股份轉讓均屬無效。

請參閱本公司於二零二三年七月五日、二零二三年八月十七日、二零二三年八月二十三日、二零二三年十月十八日、二零二三年十一月十五日、二零二三年十二月十三日、二零二四年一月十日、二零二四年三月六日、二零二四年三月十一日和二零二四年四月十二日就請願書等事項發佈的公告(「公告」)。申請人與公司於二零二四年四月三十日達成和解協議，雙方據此同意延期與請願書有關的聽證會，二零二四年五月二日提交了同意傳票，並於二零二四年五月三日發出命令，要求(i)在二零二四年五月六日撤銷請願書的聽證會；以及(ii)為履行上述和解協議項下的義務，公司法官對請願書的聽證會延期至二零二四年九月三十日。

有關尚未行使可換股債券之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月二十三日、二零一九年六月二十五日、二零二零年十二月二十四日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年六月二十四日、二零二一年七月十六日、二零二一年十二月二十四日、二零二二年一月十七日及二零二二年八月三十一日之公告、本公司日期為二零一九年五月十四日、二零二一年一月二十六日、二零二一年七月三十日及二零二二年二月十一日之通函(內容有關股東特別大會(「股東特別大會」))及日期為二零一九年五月三十日、二零二一年二月二十二日、二零二一年九月十日及二零二二年三月七日之投票表決結果公告(內容有關股東特別大會)。

由於股份合併於二零二二年十二月十三日生效，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日已對尚未行使可換股債券的行使價及於行使尚未行使可換股債券後將予發行的合併股份數目作出以下調整：

	每股現有 股份之 行使價 (港元)	於悉數行使 尚未行使 可換股債券後 將予發行的 現有股份 數目	每股合併 股份之 經調整 行使價 (港元)	於悉數行使 尚未行使 可換股債券後 將予發行的 合併股份 經調整數目
尚未行使可換股債券	1.00	41,555,555	5.00	8,311,111

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本集團是一家在中國境內已建立良好的綜合建築及家居裝修材料與裝飾品供應商，並提供室內設計及建築工程服務的公司。本集團主要從事銷售及分銷商品以及提供室內設計及建築工程服務。

在報告期內，本集團的管理團隊專注於提供室內設計及建築工程服務，並在銷售及分銷毛利較低的商品上投入較少資源。因此，雖然本集團在2024財年的收入下降，毛利率則有所上升。在2024財年，提供室內設計及建築工程服務部門的收入占總收入的15.1% (2023財年：無)，而銷售及分銷商品部門的收入占總收入的84.9% (2023財年：100%)。

### 室內設計及建築工程服務的提供

在報告期內，本集團的管理團隊努力恢復暫停的提供室內設計及建築工程服務項目。於2024財年，來自提供室內設計及建築工程服務的收入約為4690萬元人民幣，該部門的毛利約為710萬元，毛利率約為15.1%。

### 銷售及分銷商品

在2024財年，本集團的銷售及分銷商品收入約為2.641億元人民幣，與2023財年的6.295億元相比，減少了約3.654億元人民幣，降幅為58.0%。這一下降主要是由於大宗商品貿易收入的減少，儘管建築材料銷售收入有所增加。

## 財務回顧

### 按業務運營劃分的收入

本集團的總收入從2023財年的約6.295億元減少至2024財年的約3.110億元，減少約3.185億元，降幅約為50.6%。這一下降主要歸因於2024財年銷售及分銷商品收入的減少。

### 銷售及分銷商品的收入

本集團來自銷售及分銷商品的收入，包括(i)建築材料銷售；(ii)家居裝修材料銷售；及(iii)大宗商品貿易，整體收入從2023財年的約6.295億元減少約3.654億元，降幅為58.0%，降至2024財年的約2.641億元。

#### **(i) 建築材料的銷售**

來自建築材料銷售的收入從2023財年的約310萬元增長至2024財年的約2,368萬元，增加了約2,058萬元，增幅為653.7%。這一增長主要是由於報告期內水泥銷售的增加。

#### **(ii) 家居裝修材料的銷售**

來自家居裝修材料銷售的收入從2023財年的約8.1萬元減少至2024財年的零收入，減少了約8.1萬元。這一下降主要是由於報告期內油漆及其他家居裝修產品的銷售減少。

### **(iii) 大宗商品貿易**

來自大宗商品貿易的收入從2023財年的約6.263億元減少至2024財年的約2.404億元，減少了約3.858億元，降幅為61.6%。這一下降主要是由於電解銅和鋁錠產品銷售的減少，但在報告期內，豬肉貿易的增加則抵消了部分下降，且該貿易的毛利率較高。

### **提供室內設計及建築工程服務的收入**

提供室內設計及建築工程服務的收入從2023財年無收入增加約4,690萬元人民幣。

### **毛利及毛利率**

本集團的毛利從2023財年的約60萬元增加至2024財年的約1,020萬元，增加了約960萬元，增幅約為1,553%。集團整體毛利的增加主要是由於在報告期內室內設計及建築工程服務的收入及毛利率的提升。

由於企業項目的增加，室內設計及建築工程服務的毛利率在報告期內約為15.1%。

商品銷售及分銷業務的毛利率從2023財年的0.1%增至2024財年的1.2%，主要是由於在報告期內大宗商品貿易等商品銷售及分銷的毛利率提高。

## 銷售及分銷費用

本集團的銷售費用從2023財年的約157萬元減少至2024財年的約147萬元，減少了約10萬元，降幅約為6.2%。

## 管理費用

本集團的管理費用從2023財年的約1,614萬元減少至2024財年的約1,431萬元，減少了約183萬元，降幅約為11.3%。

## 財務成本

本集團的財務成本從2023財年的約980萬元增加至2024財年的約1,265萬元，增加了約285萬元，增幅約為29.1%。

## 年度虧損

整體而言，本集團在2024財年錄得虧損約3.300億元，相較於2023財年的虧損約4.992億元，虧損有所減少。此減少主要是由於以下幾項淨效果：根據預期信用損失模型，減少了約1.019億元的減值損失準備；減少了約5,200萬元的商譽減值損失準備；減少了約1,132萬元的訴訟及法律費用準備；減少了約1,222萬元的其他費用(淨額)，同時增加了約960萬元的毛利。

## 前景

在2024年，全球經濟持續面臨挑戰，國內房地產市場的增長也持續放緩。然而，管理團隊努力恢復工程及建材銷售業務，並縮減毛利率較低的大宗商品貿易業務。

為應對各種挑戰，我們的管理團隊實施了多管齊下的策略，包括擴展新市場、優化成本結構以及尋求新的商機。例如，我們集團已多元化其銷售和分銷渠道，利用自身的經驗和成本優勢在此領域取得成功。我們集團還在粵港澳大灣區的多個城市獲得了新的工程和採購項目，包括多個企業建設項目。這一成功極大地增強了我們尋求更多新項目招標及企業和政府客戶商機的信心。

展望未來，預計全球經濟仍將充滿挑戰和波動。雖然降息周期在2024年開始，但降息的幅度和頻率仍不確定，持續的全球經濟復甦需要時間來實現。

在中國大陸，持續的經濟增長將取決於多個關鍵因素，如國內政策、全球經濟形勢及美國新關稅的施加。預計中央政府將繼續實施積極寬鬆的貨幣政策和財政刺激措施，以確保經濟穩定增長。預計中央及地方政府將持續提供必要的政策和措施，以支持房地產市場的復甦，這對整體經濟至關重要。預計房地產市場在長期內將逐步復甦和改善。

在這一充滿挑戰的經濟環境下，本集團將繼續以謹慎和積極的態度來經營和發展業務。本集團將尋求在經濟前景穩定的市場中尋找投資機會，以促進可持續增長並增強股東的長期回報。

## 流動性、財務及資本資源

截至2024年12月31日，本集團的現金及銀行餘額約為500萬元(2023年12月31日：560萬元)，主要以人民幣和港元計價。本集團還擁有約40萬元的受限現金餘額(2023年12月31日：10萬元)，主要與為保障某些銀行借款提供的保證金有關。

截至2024年12月31日，本集團的淨流動負債約為826萬元，而截至2023年12月31日的淨流動資產約為2,918萬元。

## 借貸及資產抵押

截至2024年12月31日，本集團沒有未使用的短期融資銀行授信(2023年12月31日：無)，總銀行借款約為1.543億元(2023年12月31日：2.543億元)。銀行借款總額包括尚未到期的商票貼現及信用證貼現的銀行借款約人民幣零元，(2023年12月31日：1億元)。

無因貼現商業匯票及貼現信用狀而產生的尚未到期的銀行借款。本集團的銀行借款截至2024年和2023年均以不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產作為擔保。本集團於2023年12月31日的銀行借款另外由貼現商業匯票及貼現信用狀產生的尚未到期的銀行借款作為擔保。此外，銀行借款還由侯薇女士及其配偶鄧建申先生共同擔保。

## 資本支出

在報告期內，本集團沒有重大資本支出。

## 財務比率

指標	截至	
	二零二四年 十二月三十一日	二零二三年 十二月三十一日
流動比率 <sup>(1)</sup>	<b>0.99</b>	1.58
速動比率 <sup>(2)</sup>	<b>0.99</b>	1.58
財務槓桿比率(%) <sup>(3)</sup>	<b>12.41</b>	1.37
淨負債對股本比率(%) <sup>(4)</sup>	<b>12.30</b>	1.36

(1) 流動比率的計算方式為總流動資產除以總流動負債。

(2) 速動比率的計算方式為總流動資產減去存貨後，再除以總流動負債。

(3) 財務槓桿比率的計算方式為總負債除以總股本，並乘以100%。

(4) 淨負債對股本比率的計算方式為總借款減去現金及現金等價物和受限現金，再除以總股本，並乘以100%。

## 重大投資、收購及處置

在報告期內，本集團沒有重大投資、收購和處置交易。

## 未來重大投資或資本資產計劃

除上述段落所披露的內容外，截至本公告日期，董事會沒有授權任何重大投資或資本資產的增加。

## 外匯風險

本集團主要以人民幣收入，同時在港元和人民幣中產生成本。本集團面臨的外匯風險主要與港元相關，可能影響集團的業績。管理層意識到由於港元持續波動而可能出現的匯率風險，並將密切監測其對集團業績的影響，以評估是否需要採取對沖政策。目前，本集團尚未實施任何外幣對沖政策。

## 或有負債

截至2024年12月31日，本集團沒有重大或有負債(2023年12月31日：無)。

## 資本承諾

截至2024年12月31日，本集團沒有重大未償資本承諾(2023年12月31日：無)。

## 訴訟

有關公司的訴訟詳細信息將在2024年度的財務報告中披露，涉及銀行貸款、薪酬、稅款及其他到期債務。根據會計準則的相關要求，並基於謹慎原則，公司截至2024年12月31日已對待決訴訟的估計負債提供了4,470萬元的準備(2023年12月31日：2,800萬元)，具體影響取決於訴訟判決的最終執行結果。

本集團的相關子公司涉及的訴訟和仲裁案件均源於國內經濟下滑及對本集團所屬行業的前所未有的影響，建設期初期大規模擴建的工程、未能及時償還政府工程款及其他工程款項。為確保公司的業務持續推進，必須增加相關借款和融資，並減少和推遲相關支出，這進一步加重了公司的資本壓力，導致多宗訴訟和仲裁案件。針對當前訴訟和仲裁案件涉及的金額，大部分案件均以公司及其高級管理層的相關財產作為擔保，公司的應收賬款足以涵蓋這些款項的支付，因此公司管理層認為，相關子公司的訴訟和仲裁案件不會對本期審計產生重大影響。

## 員工及薪酬政策

截至2024年12月31日，本集團的員工人數為21人(2023年12月31日：21人)，報告期間的總員工成本(包括董事薪酬)約為662萬元(2023年12月31日：714萬元)。總員工成本的減少是由於報告期間內以股權結算的股份支付費用減少所致。

本集團提供與行業慣例相符的競爭性薪酬方案，並為員工提供各種附加福利。集團對所有新員工進行入職培訓，並在其就業期間不定期提供持續培訓。所提供的培訓性質取決於其具體的工作領域。

集團薪酬政策的目標是根據業務需求和行業慣例維持公平且具競爭力的薪酬方案。為了確定支付給員工(包括董事和高級管理人員)的薪酬水平，考慮以下因素：

- 工作量、責任及工作複雜性；
- 業務需求；
- 個人表現及對結果的貢獻；
- 公司表現及盈利能力；
- 留任考量及個人潛力；
- 企業目標及宗旨；
- 市場薪酬水平及相關市場的變化，包括供需波動和競爭狀況的變化；
- 總體經濟形勢。

## 報告期後事件

截至2024年12月31日的資產負債表日後，在本財務報表獲得批准之前，公司於2025年6月6日實施了董事會組成和治理框架的重大變更。余潤坤先生被任命為執行董事及董事會主席，同時卸任首席執行官一職。公司同時任命了三位新的獨立非執行董事：張楚文女士、魏志航先生及遲世敏先生。在此過渡期間，董事會接受了幾位董事的辭職。侯偉女士、劉先秀先生和楊百康先生辭去了執行董事職務，侯波先生辭去了非執行董事職務，而侯連昌先生和陳增華先生辭去了獨立非執行董事的職務。

與這些變更同時，余潤坤先生根據上市規則和公司條例擔任授權代表，接替侯薇女士擔任此職位。董事會還重組了其委員會的領導層，任命張初文女士為薪酬委員會主席，魏志航先生為提名委員會主席，池世敏先生為審計委員會主席。這些報告期後的發展是公司持續進行的董事會繼任計劃和治理提升計劃的一部分。董事會已確定這些事項為非調整事件，無需修改這些財務報表中確認的金額，也不會對公司截至2024年12月31日的財務狀況或運營產生重大影響。

在2023年6月12日，青島榮世開元商貿有限公司(Petitioner)向香港特別行政區高等法院(「香港高等法院」)提出了清盤請求(「請求」)，要求根據《公司(清盤及雜項條例》(香港法例第32章))對公司進行清盤。請求人的最終實益擁有人為張宗愛(Zhang Zongai)先生。清盤請求的副本於2023年7月5日送達公司辦公室。該請求與請求人對到期可轉換債券的索賠有關，該可轉換債券的本金金額為港幣41,555,555.00，該債券已於2022年8月31日到期。截至2023年6月12日，公司據稱欠請求人總金額為港幣57,482,397.55，其中港幣41,555,555.00為債券的未償本金，港幣15,926,842.55為應計利息。

在2025年6月17日，公司收到香港特別行政區高等法院對於2023年6月12日提出的清盤請求的駁回命令。

於二零二五年七月二十八日，羅偉兆先生（「羅先生」）向香港高等法院提交了一份清盤呈請，要求根據《公司（清盤及雜項條例）》（香港法律第32章）對公司進行清盤。羅先生於二零二五年七月三十日將清盤呈請的副本送達公司的辦公室。該呈請與羅先生對拖欠工資、未支付年假及截至二零二五年六月三十日的應付利息的報銷要求有關，這些金額扣除公司根據二零二五年二月十日勞工法庭的裁決所提出的反訴，總額為港幣325,966.69元。

除上述披露外，截止至本公告日期，公司或集團在2024年12月31日後沒有進行任何重大後續事件。

## 股息

董事會不建議支付截至2024年12月31日的年度期末股息（2023年12月31日：無）。

## 公司治理守則

公司致力於維持高標準的公司治理，以保障股東的利益並提升企業價值和責任。董事會由一位執行董事和三位獨立非執行董事組成。董事會已採納上市規則附錄C1中列出的公司治理守則（「CG守則」）的條款。

除以下披露外，公司在回顧期間內始終遵守CG守則。

## (I) 不符合上市規則第3.10(1)、3.10A和3.21條款的情況

參考公司於2024年9月3日和2025年6月6日發布的公告。

隨著陳桃女士於2024年9月3日的年度股東大會上退休，(a)獨立非執行董事的人數低於上市規則第3.10(1)條款要求的最低人數；(b)審計委員會成員的人數也低於上市規則第3.21條款要求的最低人數；(c)獨立非執行董事的人數低於董事會成員的三分之一，這與上市規則第3.10A條款的要求不符。

隨著張楚文女士、魏志航先生和遲世敏先生於2025年6月6日被任命為公司的獨立非執行董事，(a)獨立非執行董事的人數符合上市規則第3.10(1)條款要求的最低人數；(b)審計委員會成員的人數符合上市規則第3.21條款要求的最低人數；(c)獨立非執行董事的人數占董事會成員的三分之一以上，符合上市規則第3.10A條款的要求。

## (II) 審計師無法表示意見

公司治理守則(CG守則)第D.1.3條規定，除非不適合假設公司將繼續經營，否則董事應以持續經營的基礎編製賬目。

截至2024年12月31日，集團錄得淨虧損約為3.300億元人民幣。至2024年12月31日，集團的淨流動負債約為826萬元人民幣，流動負債(包括違約或交叉違約的流動負債，或包含提前還款要求條款的流動負債)約為5.7億元人民幣。

此外，截至2024年12月31日，集團某些銀行貸款金額約為1.543億元人民幣未能根據預定還款日期償還。因此，截至2024年12月31日，銀行及其他貸款的總本金約為1.543億元人民幣已處於違約或交叉違約狀態。在2024年12月31日後，集團某些其他銀行及其他貸款仍未根據預定還款日期償還。

這些事件或情況表明存在重大不確定性，可能對集團的持續經營能力產生重大疑慮。

## **遵守標準守則**

董事們已採納《C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則》，該守則載於上市規則附錄C3，作為董事在處理公司證券交易時的行為準則。公司已對所有董事進行具體詢問，所有董事均確認在截至2024年12月31日的年度內，已完全遵守標準守則中所列的交易標準。與此同時，可能持有集團未公開內幕信息的相關員工也必須遵守書面指導方針，該方針不低於標準守則的要求，並在截至2024年12月31日的年度內有效。

## **公司上市證券的購入、出售或贖回**

在報告期內，公司及其任何子公司均未購買、出售或贖回任何公司的上市證券。

## 長青(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

截至2024年12月31日的集團合併財務狀況表、合併損益表及其他綜合收益表及相關附註中的數字，已由集團的審計師長青(香港)會計師事務所有限公司確認，與集團未經審計的合併財務報表中的金額一致。長青(香港)會計師事務所有限公司執行的工作不構成保證業務，因此未對初步公告表達任何意見或保證結論。

## 獨立審計師報告摘錄

以下是由公司外部長青(香港)會計師事務所有限公司出具的截至2024年12月31日集團合併財務報表的獨立審計師報告摘錄：

## 無法表示意見

吾等不對貴集團之綜合財務報表發表意見。由於本報告中「無法表示意見之基準」一節所述事項之重要性，吾等無法獲得足夠之適當審計證據，作為對該等綜合財務報表。吾等認為，在所有其他方面，綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定適當編制發表審計意見之基準。

## 無法表示意見之基準

### 與持續經營基礎有關之重大不確定性

如綜合財務報表附註2所披露，截至2024年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣330.0百萬元。而截至該日，本集團有約人民幣154.3百萬元之重大未償還銀行借款，該等借款已違約、交叉違約或附有提前還款條款。此外，針對本公司已提交清盤呈請，並對主要境內子公司採取多項法院強制執行措施。同時，本集團尚存包括欠繳稅款、薪資及供應商款項在內之重大逾期債務。

董事已依據持續經營基準編製綜合財務報表，此基於本集團擬實施之若干改善流動性狀況及重組債務之計劃與措施，詳見附註2所述。

然而，由於該等計劃之成功實施及結果存在多重不確定性，吾等無法取得足夠適當之審計證據，以支持管理層就本集團持續經營能力所作之假設及計劃，因而無法確定採用持續經營會計基礎是否恰當。

因此，吾等無法確定是否需對合併財務報表作出任何調整，包括可能需將資產賬面值減記至可回收金額、增提負債準備，以及將非流動項目重新分類為流動項目等調整。

## 公司針對審計師無法表示意見的行動計劃

集團制定了以下計劃和措施來改善集團的流動性和財務狀況：

- 本公司一直與其貸款人、票據持有人及債權人（「債權人」）就本公司銀行借款、可轉換貸款票據及其他借款的還款條款進行磋商，並積極與其保持對話。截至本公告日期，債權人表示，考慮到國家及地方政府的支持政策以及房地產市場趨穩的跡象，債權人相信本公司能夠克服財務困難，且本公司將能夠與債權人就切實可行的還款條款達成協議。債權人亦已透過與本公司的對話表示，其不會就本集團尚未償還的借款採取額外法律程序。截至本公告日期，並無與本集團尚未償還借款有關的法院訴訟，而該等訴訟不會對本集團的經營、財務狀況或業績造成任何重大影響。本公司正積極與債權人接洽，董事相信本集團將能夠就可行的還款條款與債權人達成協議。本公司亦可能探討進行股權融資活動以籌集資金償還集團部分借款的可能性，此舉將有助於協商更優惠的還款條款；
- 隨著國內營商環境逐漸復甦，公司一直在積極評估當前的財務和經營狀況，以期釋放集團業務和資產的內在價值。集團將持續積極適應市場變化，掌握市場需求。集團計劃繼續發展利潤率更高的室內設計及建築工程服務業務，以提升獲利能力。截至本公告日期，集團已獲得35份合同，合約總金額約為10.867億元人民幣；
- 本集團將持續加速收回預售款及其他應收款，並尋求適當機會出售企業固定資產及投資性房地產，以產生額外現金流入；及

- 集團一直採取措施控制營運及行政成本，並避免不必要的資本支出。本集團亦將積極評估其他措施，以進一步減少非必要開支。

董事會認為，計及截至2024年12月31日止年度實施的上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其營運提供資金及履行自2024年12月31日起十二個月內到期的財務責任。董事亦已考慮管理層為本集團編製的自報告期末起不少於12個月的現金流量預測。董事認為，鑑於上述計畫及措施，本集團於可預見的未來將擁有充足的營運資金為其營運提供資金及履行與債權人協定的到期財務責任。因此，董事信納，截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已按持續經營基準妥善編制。

## 審計委員會

公司的審計委員會（「審計委員會」）由三名成員組成，即審計委員會主席池世敏先生、張楚雯女士和魏志航先生，均為獨立非執行董事。審計委員會已審查集團採用的會計原則和實務，並討論了審計、內部控制和財務報告事項，包括對2024財政年度集團年度財務結果的審查。

## 公共持股比例的充足性

根據截至本公告日期公司可公開獲得的信息及董事的知識，該公司在報告期內始終保持了符合上市規則要求的充足公共持股比例。

## 年度業績公告及年度報告的發布

本年度業績公告已在公司的網站([www.jiyiholdings.com](http://www.jiyiholdings.com))及香港交易所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上發布。公司截至2024年12月31日的年度報告將包含上市規則要求的所有信息，並將於2025年10月30日或之前在上述網站上發布，並寄送給公司的股東。

承董事會命  
集一控股有限公司  
主席及執行董事  
余潤坤

香港，二零二五年九月十七日

截至本公告日期，余潤坤先生為本公司執行董事，及張楚文女士、魏志航先生及遲世敏先生為本公司獨立非執行董事。