

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



DINGYI GROUP INVESTMENT LIMITED

鼎億集團投資有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：508)

未經審核中期業績公佈 截至二零二五年九月三十日止六個月

中期業績

鼎億集團投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核簡明合併中期業績，連同二零二四年同期之比較數字如下：

簡明合併損益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日 止六個月	
		二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	252,230	174,448
銷售成本		(402,140)	(142,352)
毛(損)/利		(149,910)	32,096
其他收益	5	343	534
出售於損益賬按公允值處理之 金融資產之收益		1,963	—
於損益賬按公允值處理之金融資產 產生之收益		26,478	51,202
應收貸款及利息之減值撥備		(20,318)	(12,483)
撇減開發中物業及持作 銷售用途的竣工物業		(40,496)	—
清償金融負債之虧損	14	(230,061)	—
銷售及分銷成本		(29,942)	(20,700)
一般及行政費用		(25,410)	(9,479)
融資成本	6	(233)	(59)

		截至九月三十日	
		止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
除稅前(虧損)／利潤	7	(467,586)	41,111
所得稅費用	8	<u>(17,757)</u>	<u>(13,822)</u>
期內及本公司擁有人應佔(虧損)／利潤		<u>(485,343)</u>	<u>27,289</u>
每股(虧損)／盈利			
基本及攤薄(港仙)	9	<u>(57.05)</u>	<u>3.54</u>

簡明合併綜合收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/利潤	(485,343)	27,289
期內其他綜合收益		
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	<u>28,875</u>	<u>14,312</u>
期內綜合(費用)/收益總額	<u><u>(456,468)</u></u>	<u><u>41,601</u></u>

簡明合併財務狀況表

於二零二五年九月三十日

		於 二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
附註			
非流動資產			
投資物業		38,644	38,280
物業、廠房及設備		25,060	28,310
使用權資產		37,158	43,086
遞延稅項資產		24,073	24,073
預付款項及按金		1,367	1,436
		<u>126,302</u>	<u>135,185</u>
流動資產			
發展中物業		119,388	156,038
持作出售竣工物業		505,853	893,361
存貨		12,082	12,364
貿易應收賬款		103,579	1,024
其他應收賬款、按金及預付款項		268,556	266,473
應收貸款及利息	11	1,040,552	851,696
於損益賬按公允值處理之金融資產		56,064	40,665
現金及現金等價物		54,257	51,473
		<u>2,160,331</u>	<u>2,273,094</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	79,169	59,346
合約負債	12	97,178	90,879
應付關連公司賬款		30,153	41,686
租賃負債		10,296	11,830
其他貸款	14	—	980,000
應繳稅項		219,011	131,709
		<u>435,807</u>	<u>1,315,450</u>
流動資產淨值		<u>1,724,524</u>	<u>957,644</u>
總資產減流動負債		<u>1,850,826</u>	<u>1,092,829</u>

		於 二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
股本及儲備			
股本	13	85,068	85,068
儲備		<u>932,297</u>	<u>978,841</u>
總權益		<u>1,017,365</u>	<u>1,063,909</u>
非流動負債			
租賃負債		24,446	28,920
可換股債券	14	<u>809,015</u>	<u>—</u>
		<u>833,461</u>	<u>28,920</u>
		<u>1,850,826</u>	<u>1,092,829</u>

簡明合併財務報表附註

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)所引致之會計政策變動外，截至二零二五年九月三十日止六個月之簡明合併財務報表所採用會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之全年財務報表所依循者一致。

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團編製其簡明合併財務報表時首次應用以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，已於二零二五年四月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

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

3. 財務風險管理目標及政策

3.1 估計

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

於編製該等簡明合併中期財務報表時，管理層於應用本集團之會計政策時作出之重大判斷及估計不明朗因素之主要來源與應用於本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之合併財務報表者相同。

3.2 簡明合併財務狀況表內確認之公允值計量

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

於二零二五年九月三十日按公允值計量之資產及負債：

第一級別
港幣千元

於損益賬按公允值處理(「於損益賬按公允值處理」)之金融資產
—上市股本投資

56,064

於二零二五年三月三十一日按公允值計量之資產及負債：

第一級別
港幣千元

於損益賬按公允值處理之金融資產
—上市股本投資

40,665

4. 收入及分類資料

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

本集團有四個須予呈報及經營分類：(i)證券買賣業務；(ii)貸款融資業務；(iii)物業發展業務；及(iv)餐飲服務業務。

分類收入及業績

本集團來自持續經營業務之營業額、收入及業績按須予呈報及經營分類之分析如下：

截至二零二五年九月三十日止六個月(未經審核)

	證券買賣 業務 港幣千元	貸款融資 業務 港幣千元	物業發展 業務 港幣千元	餐飲服務 業務 港幣千元	總額 港幣千元
收入					
外部收入	<u>-</u>	<u>30,048</u>	<u>191,794</u>	<u>30,388</u>	<u>252,230</u>
出售按公平值計入損益之 金融資產之虧損	1,963	-	-	-	1,963
於損益賬按公允值處理之 金融資產產生之收益	26,478	-	-	-	26,478
應收貸款及利息之 減值撥備	<u>-</u>	<u>(20,318)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,318)</u>
分部利潤／(虧損)	<u>28,377</u>	<u>9,240</u>	<u>(252,264)</u>	<u>(5,446)</u>	<u>(220,093)</u>
銀行利息收入					16
融資成本					(233)
清償金融負債的虧損					(230,061)
未分配公司收入					327
未分配公司費用					<u>(17,542)</u>
除稅前虧損					<u><u>(467,586)</u></u>

截至二零二四年九月三十日止六個月(未經審核)

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

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類利潤／(虧損)指各分類賺取之利潤／產生之(虧損)，而並無分配其他收入、融資成本、若干中央行政費用及清償財務負債的虧損。就資源分配及表現評估而言，此乃向主要營運決策者呈報之措施。

分類資產及負債

本集團資產及負債按須予呈報及經營分類之分析如下：

	於 二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
分類資產		
證券買賣業務	56,064	40,665
貸款融資業務	1,040,552	851,696
物業發展業務	1,080,326	1,401,713
餐飲服務業務	75,362	78,804
分類資產總值	2,252,304	2,372,878
未分配公司資產	34,329	35,401
總資產	2,286,633	2,408,279
分類負債		
證券買賣業務	—	—
貸款融資業務	—	—
物業發展業務	173,432	127,082
餐飲服務業務	33,923	56,867
分類負債總額	207,355	183,949
未分配公司負債	1,061,913	1,160,421
總負債	1,269,268	1,344,370

就監察分類表現及於各分類間分配資源而言：

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

其他分類資料

截至二零二五年九月三十日止期間(未經審核)

	證券買賣 業務 港幣千元	貸款融資 業務 港幣千元	物業發展 業務 港幣千元	餐飲服務 業務 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
於計量分類利潤或虧損或 分類資產時計入之金額：						
物業、廠房及設備折舊	-	-	486	2,494	108	3,088
投資物業折舊	-	-	450	-	-	450
使用權資產折舊	-	-	-	4,804	-	4,804

截至二零二四年九月三十日止期間(未經審核)

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

地區資料

本集團之營運均位於中國。由於本集團的收入僅來自中國境內，故未按地區列示本集團來自外部客戶的收入之地理資料。

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

	非流動資產	
	於 二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
中國	126,034	134,113
香港	268	1,072
	<u>126,302</u>	<u>135,185</u>

本集團於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止期間並無內部間分類銷售。

於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止期間，概無任何客戶佔總收入達10%或以上。

5. 其他收益

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	16	75
租金收入	303	229
沒收按金收入	24	230
	<u>343</u>	<u>534</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
可換股債券之實際利息開支(附註14)	190	–
租賃負債之利息開支	43	59
	<u>233</u>	<u>59</u>

7. 除稅前(虧損)/利潤

除稅前(虧損)/利潤已扣除下列各項：

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
已確認為開支之存貨金額	402,140	142,352
物業、廠房及設備折舊	3,088	486
投資物業折舊	450	453
使用權資產折舊	4,804	1,681
	<u>409,482</u>	<u>144,972</u>

8. 所得稅費用

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
當期所得稅：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	17,757	13,822
所得稅費用	<u>17,757</u>	<u>13,822</u>

根據利得稅率兩級制，合資格集團實體首港幣2,000,000元利潤之稅率為8.25%，而超過港幣2,000,000元利潤之稅率為16.5%。由於集團實體不符合利得稅率兩級制資格，香港利得稅就估計應課稅利潤按16.5%的劃一稅率計算(二零二四年：16.5%)。因應課稅利潤已被承前稅項虧損全數抵銷，故並無就截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月的香港利得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率於該等期間為25%。

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

9. 每股(虧損)/盈利

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

	截至九月三十日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	<u>(485,343)</u>	<u>27,289</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>850,678</u>	<u>770,870</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(港仙)	<u>(57.05)</u>	<u>3.54</u>

於計算每股攤薄盈利時，並無假設行使本公司購股權，乃由於該等購股權之行使價，高於股份在截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月的平均市價。

10. 股息

於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月概無派付或擬派任何股息，自報告期末以來亦無擬派任何股息。

11. 應收貸款及利息

	於 二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	1,080,644	882,143
應收利息	<u>76,517</u>	<u>65,844</u>
	1,157,161	947,987
減：應收貸款及利息的減值撥備	<u>(116,609)</u>	<u>(96,291)</u>
	<u>1,040,552</u>	<u>851,696</u>

應收貸款及利息乃應收獨立第三方之款項，為無抵押及其相關償還日期為二零二六年六月(二零二五年三月三十一日：二零二五年六月)。應收貸款及利息之利率釐定介乎於每年6%至8%(二零二五年三月三十一日：每年6%至8%)。

應收貸款及利息於報告期末根據貸款提取日期及應計利息呈列之賬齡分析如下：

	於 二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
90日內	-	-
91日至180日	1,060,871	-
181日至365日	-	851,696
	<u>1,060,871</u>	<u>851,696</u>

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

12. 貿易及其他應付賬款

	於 二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款	17,141	15,861
應計費用	16,117	9,944
其他應付賬款	23,911	11,541
應付代價	22,000	22,000
	<u>79,169</u>	<u>59,346</u>

13. 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
法定普通股：		
於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日及 二零二五年四月一日每股面值港幣0.1元	2,000,000	200,000
股本增加(附註(i))	3,000,000	300,000
於二零二五年九月三十日每股面值港幣0.1元	5,000,000	500,000
已發行及繳足股款之普通股：		
於二零二四年四月一日每股面值港幣0.1元(經審核)	735,678	73,568
發行股份(附註(ii))	115,000	11,500
於二零二五年三月三十一日、二零二五年四月一日及 二零二五年九月三十日每股面值港幣0.1元(未經審核)	850,678	85,068

附註：

- (i) 於二零二五年九月十九日，本公司通過一項普通決議案，以將本公司的法定股本由港幣200,000,000元增至港幣500,000,000元。

有關本公司增加法定股本的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年七月三十一日及二零二五年九月十九日的公告以及本公司日期為二零二五年九月一日的通函。

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

14. 可換股債券／其他貸款

	於 二零二五年 九月三十日 港幣千元	於 二零二四年 九月三十日 港幣千元
負債部分		
非流動負債		
—可換股債券	809,015	—
		可換股債券 港幣千元
初始確認時的負債部分		808,879
加：實際利息開支		190
將應計票面利息重新分類至其他應付款項		(54)
於二零二五年九月三十日的負債部分		809,015

本集團於二零一八年三月二十六日向本公司主要股東(「該股東」)發行本金總額港幣1,000,000,000元的零票面息率可換股債券(「可換股債券」)，作為根據日期為二零一七年六月二十一日的收購協議收購團信集團全部股權的代價。本金額港幣20,000,000元的可換股債券於截至二零二零年三月三十一日止年度已轉換。發行可換股債券滿五年後，可換股債券已於二零二三年三月二十六日到期。因此，自可換股債券到期日後，其已成為普通債務及不再列作換股債券，而是屬於其他貸款。

於二零二五年七月三十一日，本公司與該股東訂立一份認購協議，據此，本公司有條件同意發行而該股東有條件同意認購本金總額為港幣980,000,000元的可換股債券(「新可換股債券」)，可按初步轉換價每股轉換股份港幣0.328元轉換為本公司股份。

新可換股債券之認購價合共港幣980,000,000元將由該股東透過抵銷本公司就贖回可換股債券(已於二零二三年三月二十六日到期)應付該股東之等額贖回款港幣980,000,000元的方式償付。

新可換股債券之認購已於二零二五年九月二十九日完成。

新可換股債券之公允值已由獨立估值師滙鋒評估有限公司於發行日期進行估值。新可換股債券之公允值乃採用Crank-Nicolson有限差法釐定。餘值(即股權轉換部分之價值)及本公司有權提早贖回的部分計入本公司擁有人應佔權益項下之可換股債券—股權部分儲備。

15. 或有負債

於二零二五年九月三十日，本集團就本集團物業買方獲授的按揭貸款而言，向銀行提供了約港幣1,020萬元的財務擔保(二零二五年三月三十一日：港幣980萬元)。

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

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

16. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

已訂約但未於簡明合併財務報表中撥備

	於 二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
有關發展中物業	<u>292,434</u>	<u>276,632</u>

管理層討論及分析

業務回顧

本集團之收入由截至二零二四年九月三十日止六個月約港幣1.74億元增至二零二五年同期約港幣2.52億元，主要由於物業發展業務之收入增加所致。截至二零二五年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔虧損為約港幣4.85億元，而去年同期之利潤約為港幣2,700萬元。本集團由去年同期出現淨利潤轉為於回顧期內出現淨虧損，這主要由於以下綜合影響：(1)應收貸款及利息減值虧損撥備約港幣2,000萬元(二零二四年：減值虧損約港幣1,200萬元)；(2)一般及行政費用增加約港幣1,600萬元；(3)金融資產公允值變動之收益減少約港幣2,500萬元；(4)撇減發展中物業及持作出售的竣工物業港幣4,050萬元；及(5)清償金融負債之虧損約港幣2.30億元。

於截至二零二五年九月三十日止六個月，每股基本及攤薄虧損為57.05港仙，而去年同期則為每股盈利3.54港仙(經重列)。

證券買賣

回顧期內，本集團從事證券買賣業務。本集團錄得主要為上市證券股份公允值變動產生的收益約港幣2,800萬元(二零二四年：約港幣5,100萬元)。因此，本集團於回顧期內已呈報分類利潤約為港幣2,800萬元(二零二四年：約港幣5,100萬元)。展望未來，本集團預期，本集團持有的上市證券投資的未來表現將會出現波動，並受到整體經濟環境、股本市場現時的狀況、投資者熱情以及被投資對象公司的業務表現及發展的重大影響。董事會將不時密切監控投資組合之表現進展。

於二零二五年九月三十日，本集團概無持有任何其價值超過本集團總資產5%的投資。

貸款融資

回顧期內，本集團錄得收入約港幣3,000萬元(二零二四年：約港幣2,900萬元)及分類利潤約港幣900萬元(二零二四年：約港幣1,600萬元)。本集團將進一步發展此分類以賺取更高利息收入。

業務模式

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

資金來源

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

業務規模、貸款組合及客戶基礎

貸款融資業務透過前及／或現有客戶及第三方的推薦以招攬其客戶。

於二零二五年九月三十日，應收貸款本金總額約港幣10.81億元及應收利息總額約港幣7,700萬元均記錄於財務報表中。應收貸款的年利率介乎6%至8%。

於二零二五年九月三十日，應收貸款本金介乎約港幣1,600萬元至港幣1,800萬元。借款人來自不同行業，主要從事IT技術創新；物業管理；電子商務；住宿及餐飲；進出口業務；建築材料貿易；農產品加工；及物流業務。於二零二五年九月三十日，所有應收貸款均無抵押，並須於提款日起十二個月內償還，並無發生貸款續期，而貸款額均已妥為誌入本公司貸款記錄內。

融資業務結構及信貸風險評估

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

貸款融資單位的主要職責為收集並審核借貸申請人的背景資料並編製借貸申請人的盡職調查概要，綜合製成貸款調查報告，交單位經理批准。

信貸風險管理單位的主要職責為對借貸申請人進行信貸風險評估並提出貸款後管理，綜合製成項目風險報告，交單位經理批准。

委員會負責審閱貸款申請，及經理提呈的貸款調查報告及項目風險報告。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司認為貸款融資業務已制訂適當的貸款審批及評估以及監察程序。截至二零二五年九月三十日止六個月，所有應收貸款均被評為只有低違約風險或自提取後信貸風險未顯著增加且並未發生信貸減值。董事會認為其已就其貸款融資業務制定了充分而嚴格的政策。該等政策成效可見於所有到期貸款均已於報告日期悉數償還及並無逾期結餘。

貸款減值

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

截至二零二五年九月三十日止六個月，由於市場停滯不前，經濟繼續低迷，影響借款人的還款能力，從而影響本集團對借款人還款能力的預期。因此，根據會計標準估計應收貸款違約率時，本集團審慎考慮截至二零二五年九月三十日止六個月各借款人的違約風險。

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

截至二零二五年九月三十日止六個月，概無應收貸款被識別為信貸減值或已撇銷。鑑於本公司已就其貸款融資業務制定充分及嚴格的政策，董事會認為減值比率並不重大。

物業發展

回顧期內，本集團錄得收入約港幣1.92億元(二零二四年：約港幣1.45億元)及分類虧損約港幣2.52億元(二零二四年：約港幣2,000萬元)。收入增加乃主要由於客戶取得已竣工物業之控制權時確認之物業開發業務收入增加，其銷售所得款項於上一財政年度獲確認為合約負債(即向客戶收取之按金)所致。本集團已完成公園一號項目第三期幾棟大樓的建設，亦開始銷售住宅樓宇及零售商舖。就物業銷售向客戶預收的款項於合約負債確認。

二零二六年上半年，物業市場仍然面臨嚴峻壓力，其特點表現為購房者需求低迷，成交價格下跌。儘管中國多個地方政府放寬限制以刺激需求，但復甦效果有限。對此，本集團為所有持作銷售的停車場加大折扣並實施降價，這導致銷售收入下降，整體毛利率為負，進而導致毛損。

鑒於當前市況，管理層預期物業市場於中短期內不會出現顯著反彈。因此，本集團正積極審視其策略方針，重點聚焦於探尋其他可盈利的機遇，以更好地符合股東的長遠利益。

餐飲服務

除證券買賣、貸款融資及物業發展等現有業務外，本集團亦一直探尋潛在投資機會。董事會認為，於二零二五年三月三十一日完成收購餐飲服務業務後，本集團得以重新進軍餐飲業務，而本集團於二零二零年退出該業務領域前的十多年間，餐飲業務一直為本集團的核心業務。收購事項後，現時本集團將持有六間餐廳(即Ensue、Terra Madre、L'Allée、L'Avenue、Mesa Casa Latino及頤亭)，該等餐廳均位於深圳黃金地段。董事會認為，該等餐廳將成為本集團日後在中國重新發展高端餐飲業務的戰略平台。

股份重組

於二零二五年九月十九日，本公司通過一項有關本公司法定股本由港幣200,000,000元增至港幣500,000,000元之普通決議案，其已獲得本公司股東批准。

資本架構

於二零二五年九月三十日，本公司之已發行股份總數為850,678,301股每股面值港幣0.10元之股份(二零二五年三月三十一日：850,678,301股每股面值港幣0.10元之股份)及其已發行股本約為港幣85,067,830元(二零二五年三月三十一日：約港幣85,067,830元)。

本公司於回顧期內之股本架構並無變動。

根據特別授權發行可換股債券

於二零二五年七月三十一日，本公司與李光煜先生(「李先生」)(為本公司控股股東)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司有條件同意根據特別授權(將會向本公司獨立股東尋求)發行而李先生有條件同意認購可換股債券(「可換股債券」)，本金總額為港幣980,000,000元，可按初步轉換價每股轉換股份港幣0.328元轉換為股份。可換股債券之認購價為港幣980,000,000元，將由李先生於認購協議完成時，透過抵銷本公司就贖回本公司於二零一八年三月二十六日向李先生發行的五年期零票息可換股債券(「二零一八年可換股債券」)(該批債券於二零二三年三月二十六日到期應付之未償還本金額為港幣980,000,000元)應付李先生之等額贖回款港幣980,000,000元的方式償付。

根據上市規則，李先生為本公司之關連人士。因此，根據認購協議認購上述可換股債券構成本公司的關連交易，須按上市規則第14A章遵守獨立股東批准的規定。

於二零二五年九月十九日，本公司舉行股東特別大會，本公司獨立股東於大會上批准(其中包括)認購協議及其項下擬進行的交易、根據認購協議發行可換股債券及授出特別授權。

認購協議已於二零二五年九月二十九日完成，據此，未償還本金額為港幣980,000,000元之二零一八年可換股債券已悉數贖回，而可換股債券已於二零二五年九月二十九日向李先生發行。

董事認為，認購協議及可換股債券的條款乃經公平磋商並按一般商業條款釐定，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。有關認購協議及可換股債券的詳情可參閱本公司日期為二零二五年七月三十一日、二零二五年九月十九日及二零二五年九月二十九日的公告以及本公司向股東發出日期為二零二五年九月一日的通函。

策略及展望

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

報告期後事項

於本報告期間後，本集團並無任何重大事項。

自刊發二零二五年年報以來之變動

除本報告披露者外，自刊發本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報以來，本集團的發展及財務狀況概無其他重大變動。

財務回顧

股東權益及財務比率

於二零二五年九月三十日，本公司擁有人應佔之本集團資產淨值約為港幣10.17億元(二零二五年三月三十一日：約港幣10.64億元)，減少約港幣4,700萬元。

於二零二五年九月三十日，總債務與權益比率為0.80(二零二五年三月三十一日：0.92)及淨債務與權益比率為0.74(二零二五年三月三十一日：0.87)，此乃分別將借款總額及借款總額減現金及現金等價物除以總權益約港幣10.17億元(二零二五年三月三十一日：約港幣10.64億元)而得出之百分比。

借款

於二零二五年九月三十日，本集團的其他貸款為港幣零元(二零二五年三月三十一日：約港幣9.80億元)。

外匯風險

本集團的大部份資產以港幣(「港幣」)、人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及澳元(「澳元」)計值。考慮到該等貨幣之間的匯率相對穩定，本集團認為人民幣、美

元及澳元匯率波動的相應風險相對有限。本集團並無涉及任何衍生金融工具或對沖工具。本集團將持續檢討經濟狀況及其外幣風險情況，以及繼續積極監察外匯風險以盡量減少任何不利貨幣變動的影響。

庫務政策

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

或有負債

於二零二五年九月三十日，本集團就本集團物業買方獲授的按揭貸款而言，向銀行提供了約港幣1,050萬元的財務擔保(二零二五年三月三十一日：港幣1,300萬元)。

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

根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。董事認為買家違約的可能性微乎其微，而一旦發生該違約情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，因此該等財務擔保的公允值並不重大。

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團並無其他或有負債。

資本承擔

於二零二五年九月三十日，本集團的資本承擔為約港幣2.67億元(二零二五年三月三十一日：約港幣2.77億元)，主要與發展中物業有關。

本集團資產之抵押

於二零二五年九月三十日，本集團概無資產被抵押。

僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團合共擁有214名全職員工(二零二五年三月三十一日：42名)及於截至二零二五年九月三十日止六個月之員工成本總額約為港幣1,900萬元(二零二四年：約港幣500萬元)。本集團之薪酬政策乃根據工作性質、市場趨勢、公司業績及個別員工之表現而定期作出檢討。其他員工福利包括酌情發放花紅、退休金計劃及舊購股權計劃。本公司於二零二三年十一月三日採納一項新購股權計劃，自採納日期起計十年內有效及生效。

其他資料

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二五年九月三十日止六個月之中期股息(二零二四年：無)。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二五年九月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

董董事認為，本公司於截至二零二五年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，惟下文所披露的偏離除外。

企業管治守則守則條文第F.1.3條規定，董事會主席應出席股東週年大會。本公司董事會主席兼提名委員會主席岳鷹先生由於公務繁忙，故未能出席於二零二五年八月二十一日舉行的本公司股東週年大會(「**二零二五股東週年大會**」)。在彼缺席下，二零二五股東週年大會已由本公司獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會各自之主席周肇基先生主持，彼連同其他出席二零二五股東週年大會的董事會成員具備足夠能力及條件回答股東於二零二五股東週年大會上的提問。

審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關本集團之審核、內部監控及風險管理系統以及財務申報事宜，其中包括審閱本集團截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核簡明合併財務報表。

致 謝

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

承董事會命
鼎億集團投資有限公司
主席
岳鷹

香港，二零二五年十一月二十八日

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