

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，並明確表示概不對因本公告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。

中澤豐國際有限公司

RENZE HARVEST INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

二零二四年年度業績公告

中澤豐國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此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(「本年度」)的經審核綜合業績。

綜合全面收益表

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
收益	4	1,142,968	740,268
銷售成本		(780,130)	(601,688)
毛利		362,838	138,580
其他收益／(虧損)－淨額	5	28,783	(7,391)
其他收入	5	4,606	15,218
投資物業之公平值虧損		(280,741)	(20,704)
收購一間附屬公司產生的金融資產減值虧損 收回		—	259,117
收購一間附屬公司產生的議價購買收益	16	—	550,515
金融資產及合約資產的減值虧損－淨額	6	(20,839)	(382,958)
撇銷物業存貨	6	(151,329)	(170,009)
分銷成本		(43,563)	(20,121)
行政費用		(217,669)	(244,617)
來自經營業務的(虧損)／溢利		(317,914)	117,630
財務成本－淨額	7	(59,741)	(31,061)
應佔聯營公司的業績		(12,235)	(18,472)
除所得稅前(虧損)／溢利		(389,890)	68,097
所得稅抵免／(開支)	8	70,300	(12,816)
年內(虧損)／溢利		(319,590)	55,281

綜合全面收益表(續)

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
應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(227,171)	102,497
非控股權益		<u>(92,419)</u>	<u>(47,216)</u>
		<u>(319,590)</u>	<u>55,281</u>
其他全面(開支)/收益：			
<i>可重新分類至損益的項目：</i>			
貨幣換算差額		(146,228)	(147,273)
分佔聯營公司其他全面收益/(開支)		11,147	(19,984)
<i>將不會重新分類至損益的項目：</i>			
指定為按公平值計入其他全面收益表			
(「按公平值計入其他全面收益表」)的權益工具			
的公平值淨變動		<u>(924)</u>	<u>(52,937)</u>
年內其他全面開支		<u>(136,005)</u>	<u>(220,194)</u>
年內全面開支總額		<u>(455,595)</u>	<u>(164,913)</u>
應佔年內全面開支總額：			
本公司擁有人		(430,095)	(57,667)
非控股權益		<u>(25,500)</u>	<u>(107,246)</u>
		<u>(455,595)</u>	<u>(164,913)</u>
		二零二四年 港仙	二零二三年 港仙
每股(虧損)/盈利	10		
－基本及攤薄		<u>(8.48)</u>	<u>4.74</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
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		351,704	479,882
投資物業		4,919,531	5,465,774
無形資產		133,356	151,199
於聯營公司的投資		–	97,529
按公平值計入其他全面收益表的金融資產	11	23,312	38,076
融資租賃應收款項		245	840
遞延稅項資產		19,242	19,662
		<u>5,447,390</u>	<u>6,252,962</u>
流動資產			
存貨		48,189	48,652
發展中物業		1,597,328	1,600,065
已完工持作出售物業		777,221	1,284,471
貸款及墊款	12	147,301	132,339
應收貿易賬款	13	268,160	80,432
合約資產		17,445	14,344
融資租賃應收款項		8,348	1,113
應收關聯公司款項		–	457,570
預付款項、按金及其他應收款項		290,154	380,540
可收回即期稅項		36,304	38,893
按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」) 的金融資產	14	198,353	141,807
客戶信託銀行結餘		169,812	132,285
已抵押銀行存款及受限制存款		146,073	515,367
現金及現金等價物		777,707	562,293
		<u>4,482,395</u>	<u>5,390,171</u>
資產總值		<u>9,929,785</u>	<u>11,643,133</u>

綜合財務狀況表(續)

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
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	15	1,066,430	1,119,629
合約負債		416,881	530,471
應計費用及其他應付款項		653,232	473,242
借貸		1,276,997	1,090,562
租賃負債		2,154	1,278
即期稅項負債		192,220	189,300
		<u>3,607,914</u>	<u>3,404,482</u>
流動資產淨值		<u>874,481</u>	<u>1,985,689</u>
總資產減流動負債		<u>6,321,871</u>	<u>8,238,651</u>
非流動負債			
其他應付款項		13,623	13,921
借貸		332,896	632,831
租賃負債		2,834	1,442
遞延稅項負債		382,229	491,205
		<u>731,582</u>	<u>1,139,399</u>
負債總額		<u>4,339,496</u>	<u>4,543,881</u>
資產淨值		<u>5,590,289</u>	<u>7,099,252</u>
權益			
股本		26,800	26,800
儲備		5,066,839	5,050,827
本公司擁有人應佔權益		5,093,639	5,077,627
非控股權益		496,650	2,021,625
權益總額		<u>5,590,289</u>	<u>7,099,252</u>

附註

1. 一般資料

中澤豐國際有限公司(「**本公司**」)在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及其主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈23樓2308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。

2. 編製基準

(a) 合規聲明

此等綜合財務報表乃按照所有適用的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(該統稱包括香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)而編製。此等綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則的適用披露條文以及香港公司條例。本集團所採納的重大會計政策資料披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納的新訂及經修訂香港財務報告準則。附註3就此等綜合財務報表內所反映初次應用該等於本會計期間與本集團有關的準則所導致的任何會計政策變動提供資料。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)及本集團於聯營公司的權益。

本集團各實體的財務報表所載項目均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。綜合財務報表乃以港元(「**港元**」)呈列，港元為本公司的功能及呈列貨幣。

2. 編製基準(續)

(b) 財務報表的編製基準(續)

根據香港財務報告準則編製財務報表時，管理層須作出影響政策應用以及所呈報資產、負債、收入及開支金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素作出，其結果構成無法從其他來源即時獲得的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的期間及未來期間確認會計估計的修訂。

3. 採納香港財務報告準則

3.1 本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈於本集團的本會計期間首次生效的多項經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

除下文所述者外，應用上述經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 採納香港財務報告準則(續)

3.1 本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則(續)

採用香港會計準則第1號(修訂本)流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂(「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

本集團於本年度首次採用該等修訂。

二零二零年修訂本為延期結算權利評估提供澄清及補充指引，從報告日期起至少十二個月內將負債分類為流動或非流動，當中指定將負債分類為流動或非流動應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂本澄清：

- (i) 有關延期結算權利的涵義；
- (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。

對於自報告日期起至少十二個月的遞延結清權利(以遵守契諾為條件)，二零二二年修訂本訂明，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遞延結清負債的權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估。實體於報告日期後必須遵守之契諾不會影響負債於報告日期分類為流動或非流動。

此外，二零二二年修訂本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，而實體遞延結清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。

3. 採納香港財務報告準則(續)

3.1 本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則(續)

採用香港會計準則第1號(修訂本)流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂(「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(續)

本集團已重新評估其截至二零二三年一月一日及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並作出結論，在初始採用該等修訂後，其負債分類為流動或非流動仍保持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

3.2 已發佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂

直至該等綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零二四年十二月三十一日止年度尚未生效且並無於該等綜合財務報表中提早採納的新訂或香港財務報告準則之修訂。此等變動包括以下可能與本集團有關者。

		於下列日期或之後開始的年度期間生效
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
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)	金融工具分類及計量之修訂	二零二六年一月一日
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)	依賴自然資源的電力合約	二零二六年一月一日
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冊	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露	二零二七年一月一日
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營企業之間之資產出售或注資	待定

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將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 採納香港財務報告準則(續)

3.2 已發佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂(續)

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

該準則引入以下三組新規定，以改善實體之財務表現報告，並為投資者分析及比較實體提供更好基礎：

- 於損益表中呈列新定義之小計；
- 披露管理階層定義之績效指標；及
- 加強資料分組(彙總及分拆)之規定。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。香港會計準則第1號中未有變動之規定已轉移至香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則。香港財務報告準則第18號於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。本集團目前仍在評估香港財務報告準則第18號將對本集團產生之影響。

4. 分部資料

管理層根據本公司首席執行官(「**首席執行官**」)所審閱用於制訂決策的報告釐定營運分部。

可報告分部乃劃分為如下：

- 自動化分部指香港及中華人民共和國(「**中國**」)的自動化生產設備之貿易業務；
- 金融服務分部指香港證券及期貨條例(「**香港證券及期貨條例**」)下與金融服務有關的受規管業務活動；
- 物業投資及發展分部指於香港及中國進行物業投資活動、物業發展項目、酒店和餐館經營及提供建築工程；及
- 證券投資分部指透過上市及非上市證券的直接投資進行投資活動。

外來方收益以與綜合財務報表一致的方式計量。

分部間定價乃基於向其他外間人士提供的類似條款。

4. 分部資料(續)

自動化分部之收益來自於扣除退貨後自動化生產相關產品的銷售額以及安裝及維護收入。證券投資分部的收益來自按公平值計入損益表的金融資產的已實現和未實現收益／(虧損)。金融服務分部收益包括證券交易的佣金及經紀收入、放債產生的利息收入、金融服務產生的管理費收入和績效費收入。物業投資及發展分部的收益來自物業銷售、物業管理收入及租金收入。

首席執行官根據經營計量評估經營分部的表現，其方式與綜合財務報表一致。分部業績的計量不包括未分配企業收入及支出的影響，因該類活動由中央財務及會計職能管理，該職能管理本集團的營運資金。此外，應佔聯營公司的業績、金融資產及合約資產的減值虧損撥回／撥備、收購一間附屬公司產生的議價購買收益、收購一間附屬公司產生的金融資產減值虧損收回未分配至分部。

4. 分部資料(續)

分部收益及業績

	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日 止年度					
收益	511,142	57,309	548,444	33,892	1,150,787
分部間收益	<u>(2,317)</u>	<u>(3,205)</u>	<u>(2,297)</u>	<u>-</u>	<u>(7,819)</u>
來自外部客戶的收益	<u>508,825</u>	<u>54,104</u>	<u>546,147</u>	<u>33,892</u>	<u>1,142,968</u>
分部業績	<u>42,436</u>	<u>27,327</u>	<u>(425,582)</u>	<u>(22,195)</u>	<u>(378,014)</u>
分佔聯營公司業績					(12,235)
未分配的金融資產及合約資產的減值 虧損撥回—淨額					9,731
未分配的其他收益—淨額					1,450
未分配的其他收入					1,898
未分配的行政費用					(46,661)
未分配的財務成本—淨額					<u>33,941</u>
除所得稅前虧損					<u>(389,890)</u>

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日 止年度					
收益	440,433	40,526	360,068	(84,445)	756,582
分部間收益	<u>(8,586)</u>	<u>(2,347)</u>	<u>(5,381)</u>	<u>-</u>	<u>(16,314)</u>
來自外部客戶的收益	<u>431,847</u>	<u>38,179</u>	<u>354,687</u>	<u>(84,445)</u>	<u>740,268</u>
分部業績	<u>12,598</u>	<u>(70,531)</u>	<u>(249,479)</u>	<u>(86,120)</u>	<u>(393,532)</u>
分佔聯營公司業績					(18,472)
未分配的金融資產及合約資產的減值 虧損－淨額					(252,640)
未分配的其他收益－淨額					1,802
未分配的其他收入					1,158
未分配的行政費用					(33,128)
未分配的財務成本－淨額					48,779
收購一間附屬公司產生的議價購買 收益					550,515
收購一間附屬公司產生的金融資產 減值虧損收回					<u>163,615</u>
除所得稅前溢利					<u>68,097</u>

4. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

本集團按主要產品或服務線劃分之收益明細：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶的 合約收益		
— 銷售商品	479,580	413,499
— 銷售物業	377,890	196,149
— 安裝及維護收入	5,904	4,653
— 佣金及經紀收入	13,492	12,992
— 管理費及績效費收入	1,061	533
— 其他	4,067	1,579
	<u>881,994</u>	<u>629,405</u>
其他來源之收益		
— 證券投資收益／(虧損)	21,508	(99,035)
— 利息收入	56,219	42,925
— 租金收入	183,247	166,973
	<u>260,974</u>	<u>110,863</u>
總收益	<u>1,142,968</u>	<u>740,268</u>
收益確認時間		
於某一時間點	875,029	624,219
隨時間轉移	6,965	5,186
	<u>881,994</u>	<u>629,405</u>

5. 其他收益／(虧損)－淨額及其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收益／(虧損)－淨額		
出售物業、廠房及設備的收益	45,129	28
出售一間附屬公司之收益／(虧損)	476	(618)
註銷附屬公司虧損	(20,438)	–
財務擔保合約之虧損撥備	–	(9,517)
其他	3,616	2,716
	<u>28,783</u>	<u>(7,391)</u>
其他收入		
股息收入	762	65
政府補助(附註(a))	23	3,031
雜項收入	3,821	12,122
	<u>4,606</u>	<u>15,218</u>

附註：

- (a) 截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，政府補貼指相關政府部門就支持本集團自動化業務而發放的補貼。本集團已遵從補貼通告或有關法律法規的所有要求。

6. 年內(虧損)/溢利

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
核數師酬金		
— 核數服務	3,073	3,328
確認為開支的存貨及物業存貨成本	801,424	563,394
無形資產攤銷	48	48
物業、廠房及設備折舊	16,800	56,180
董事及主要行政人員之酬金	4,040	6,399
僱員福利開支	79,989	94,164
匯兌虧損	28,531	22,462
短期租賃費用	3,012	2,535
撇銷物業存貨：	(151,329)	(170,009)
— 發展中物業	—	(54,229)
— 已完工持作出售物業	(151,329)	(115,780)
	<u>20,839</u>	<u>382,958</u>

7. 財務成本－淨額

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	42,763	35,608
— 按攤銷成本計量的金融資產之利息收入	23,556	26,185
	<u>66,319</u>	<u>61,793</u>
財務成本：		
— 銀行貸款	(10,388)	(9,273)
— 公司債券	(21,079)	(16,477)
— 其他貸款	(94,313)	(66,484)
— 租賃負債	(280)	(620)
	<u>(126,060)</u>	<u>(92,854)</u>
財務成本－淨額	<u>(59,741)</u>	<u>(31,061)</u>

8. 所得稅(抵免)/開支

所得稅已於損益表中確認如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項		
— 香港利得稅	656	7,931
— 中國企業所得稅	5,314	1,581
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	18,879	13,388
	<u>24,849</u>	<u>22,900</u>
過往年度超額撥備	(277)	(18)
	<u>24,572</u>	<u>22,882</u>
遞延稅項	(94,872)	(10,066)
	<u>(70,300)</u>	<u>12,816</u>

9. 股息

報告期內，本公司並無向本公司普通股股東(「股東」)派發或擬派股息，自報告期末以來亦無擬派任何股息(二零二三年：無)。

10. 每股(虧損)/盈利

年內每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔虧損227,171,000港元(二零二三年：溢利102,497,000港元)除以年內已發行普通股的加權平均數2,680,000,000股(二零二三年：2,160,411,000股)計算。由於兩個年度均無尚未發行潛在攤薄普通股，因此每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

11. 按公平值計入其他全面收益表的金融資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
指定為按公平值計入其他全面收益表的權益投資		
上市股份：		
— 股本證券—挪威	—	5,776
— 股本證券—美國	110	37
— 股本證券—香港	18,996	28,057
	19,106	33,870
非上市股份	4,206	4,206
	23,312	38,076

上述權益投資不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益表，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。

於二零二四年十二月三十一日，總賬面值約4,206,000港元(二零二三年：4,206,000港元)的不可用已報市價的非上市證券乃以公平值計量並採用反向結算法的市場法(並非基於可觀察輸入數據)釐定。

上市證券的公平值根據報告期末的市場報價確定。

11. 按公平值計入其他全面收益表的金融資產(續)

上述股本證券的公平值變動於其他全面收益中確認並於權益內按公平值計入其他全面收益表的金融資產儲備中累計。終止確認相關股本證券後，本集團將以公平值計入其他全面收益表的儲備轉撥至保留盈利。

12. 貸款及墊款

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貸款及墊款	(a)	768,050	802,190
應收孖展貸款	(b)	78,234	51,761
		846,284	853,951
減：減值撥備		(698,983)	(721,612)
		147,301	132,339

附註：

- (a) 貸款及墊款總額約366,838,000港元(二零二三年：442,055,000港元)由借款人的物業及上市證券作抵押，及／或由擔保人擔保。根據持有的抵押品質量和借款人的財務背景，對借款人設定信貸限額。於兩個報告期間，該等抵押品的質素並無因實體的抵押品政策惡化或變動而出現重大變動。

貸款及墊款按介乎5%至18%(二零二三年：5%至18%)的固定年利率計息。

- (b) 授予孖展客戶的信貸服務上限通過本集團接受的抵押證券的貼現市值釐定。

給予孖展客戶的貸款由相關抵押證券擔保並按介乎5.6%至18%(二零二三年：5.6%至18%)的固定年利率計息。本集團設有一份經認可股份清單，以按特定貸款抵押品比率給予孖展借款。任何超額的貸款比率將觸發孖展追加，客戶必須彌補短缺。

於二零二四年十二月三十一日，應收孖展貸款乃透過客戶抵押予本集團作為抵押品之證券擔保，未貼現市值約為231,008,800港元(二零二三年：490,118,000港元)。於兩個報告期間，該等抵押品的質素並無因實體的抵押品政策惡化或變動而出現重大變動。

13. 應收貿易賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款	282,795	93,591
減：減值撥備	(14,635)	(13,159)
應收貿易賬款－淨額	<u>268,160</u>	<u>80,432</u>

對於自動化分部的客戶，在接納後通常獲授的信貸期介乎30日至180日(二零二三年：30日至60日)，但若干貿易客戶獲授的信貸期為6至12個月(二零二三年：6至12個月)。對於物業投資及發展的客戶，餘額會於開具發票時或2天內(二零二三年：開具發票時或2天內)到期。本集團並無對該等結餘持有任何抵押品。

根據發票日期應收貿易賬款總額的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	79,560	30,147
31至60日	25,087	6,223
61至90日	12,792	2,031
91至120日	125,348	12,228
120日以上	40,008	42,962
	<u>282,795</u>	<u>93,591</u>

14. 按公平值計入損益表的金融資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
上市證券：		
－股本證券－香港	20,585	12,957
按公平值計入損益表的債務投資	<u>177,768</u>	<u>128,850</u>
	<u>198,353</u>	<u>141,807</u>

上市證券的公平值基於其於活躍市場的現時買入價計算。

15. 應付貿易賬款及應付票據

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付貿易賬款	1,053,031	1,076,783
應付票據	13,399	42,846
	<u>1,066,430</u>	<u>1,119,629</u>

根據發票日期應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	212,588	207,664
31至60日	10,266	2,991
61至90日	3,731	4,996
91至120日	5,440	2,961
120日以上	834,405	901,017
	<u>1,066,430</u>	<u>1,119,629</u>

自動化分部供應商的應付貿易賬款平均信貸期介乎30日至60日(二零二三年：30日至60日)；就執行提供證券經紀服務的交易而言，則介乎交易日後1日至2日(二零二三年：1日至2日)；及就物業投資及發展分部而言，則介乎180日至365日(二零二三年：180日至365日)。

16. 出售一間附屬公司

截至二零二四年十二月三十一日止年度出售深圳市邦凱商置有限公司

於二零二四年三月十五日，本集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價人民幣5,000,000元(相當於約5,516,000港元)出售其於深圳市邦凱商置有限公司的100%股權，該公司主要從事物業管理服務。

於出售日期的資產淨值如下：

	二零二四年 千港元
物業、廠房及設備	145
投資物業	11,862
現金及現金等價物	14
應收貿易賬款及其他應收款項	7,089
應付貿易賬款及其他應付款項	<u>(13,659)</u>
已出售資產淨值	<u>5,451</u>
出售一間附屬公司收益：	
現金代價	5,516
已出售資產淨值	(5,451)
解除匯兌儲備	<u>411</u>
	<u>476</u>
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	5,516
所出售的現金及現金等價物	<u>(14)</u>
	<u>5,502</u>

市場概覽

二零二四年，中國國內生產總值增長約5%，工業增加值達到人民幣40.5萬億元，製造業總體規模連續15年保持全球第一，得益於高端裝備、人工智慧等領域創新能力進一步提升，帶動產業進一步優化升級。內地房地產市場持續調整，隨著一系列支持政策出臺，有利於市場止跌回穩，然而市場恢復增長尚需時間。二零二四年香港聚焦拼經濟、謀發展，實現了穩中有增的態勢，香港特區政府預計二零二四年全年本地生產總值同比增長2.5%，但受內外因素影響，香港的消費市場出現萎縮，樓市持續下跌，作為外向型經濟體，香港的出口也受週邊貿易政策變動衝擊，令整體經濟承壓。恒生指數二零二四年全年升幅近18%，結束連續四年的下跌，資產及財富管理業總資產規模持續增長，顯示香港金融市場進一步回暖，將有助增強市場信心，並惠及香港各個經濟環節。

自動化業務

受惠於中國電子資訊製造業的持續增長，本公司自動化業務收入在二零二四年取得較高增長。二零二四年，消費電子市場有所復蘇，全球智慧手機出貨量達到12.4億部，相較二零二三年同比增長6.4%，大眾市場需求激增，主要來自替換疫情期間購買的智慧手機以及銷售渠道補貨所驅動。中國政府實施提振消費、以舊換新等刺激消費政策為消費電子行業注入新的活力。人工智慧技術的快速發展及應用場景普及化，迎來以人工智能、大數據、5G等技術為代表的工業4.0時代。隨著AI應用迎來爆發式增長，各類電子產品製造廠商正在積極探索與AI大模型融合發展的新契機，應用場景及智慧終端機產品快速增長的需求將帶動對相關製造設備的需求，預計未來市場對智能化電子製造設備的需求仍將持續增長。隨著產業結構不斷升級以及人工成本越來越高，各大製造企業對於智慧化製造設備的需求也將越來越高，越來越多製造企業重視智能製造，推動了對表面組裝技術（「SMT」）、半導體等高端製造設備需求的增長，本集團自動化業務將持續處於有利地位。

本集團附屬子公司佳力科技有限公司(「佳力科技」)為中國SMT設備、半導體製造設備分銷及服務業務、智慧製造解決方案之領導者，為高科技行業客戶提供服務逾20年。隨著中國製造商在全球競爭力不斷增加，及加大在海外製造業的佈局，佳力科技在海外為中國製造商提供服務方面具有優勢。二零二四年佳力科技積極配合客戶出海策略，為客戶在海外提供全方位的製造解決方案，佳力科技已在越南、印尼、泰國等國家開展業務，海外銷售收入佔本公司全年營收比例超過20%，較以往年度大幅提升。鑒於貿易政策因素及地緣政治原因，我們的客戶將生產基地轉移至中國以外的趨勢持續，佳力科技將積極把握相關業務機遇，繼續加大在海外的銷售和服務網路，擴大服務團隊，為客戶提供有力支援。

佳力科技積極優化業務結構，為客戶提供定制化服務方案及更全面的技術支援、加強與其它經銷商及租賃服務商合作優化租賃產品組合，與設備分銷、融資租賃業務結合提供靈活「租售結合」方案及有競爭力的定價，持續增強市場競爭力，設備經營租賃業務收入在本年度錄得大幅增長。

物業投資及發展業務

中國房地產市場在二零二四年仍然受壓並持續在底部盤旋。根據相關數據顯示，二零二四年全國房地產開發投資同比下降10.6%，創歷史最大降幅，投資規模回落至二零一六年水準。新建築面積同比減少23%，施工面積下降12.7%，竣工面積跌幅達27.7%，顯示房企對增量開發持謹慎態度。土地市場同樣低迷，300城住宅用地成交規模同比降幅超30%。

針對房地產市場持續低迷，中國中央政治局會議提出「促進房地產市場止跌回穩」，政策組合包括取消限購限售、降低首付比例和貸款利率及實施稅收減免等，以有效降低購房門檻。在二零二四年第四季度，內地一線城市的銷售同比增加40%，二線

城市增加14%，其中深圳和州等城市改善顯著。二零二五年市場有望延續二零二四年第四季度的回暖趨勢，但銷售增速或難快速反彈。核心城市因政策鬆綁和需求集中釋放可能率先企穩，而三四線城市仍面臨庫存壓力和人口流出制約。

面對複雜的經濟形勢變化，本集團於二零二四年針對物業投資及發展業務的整體策略為戰略性收縮與針對性擴張，即加快對集團不動產庫存的盤活，通過資產變現或再融資手段回收資金，用於自動化業務及重點物業的投資發展。

金融服務業務

全球金融服務業在二零二四年面臨利率上升、地緣政治不確定性以及投資者關注重點的轉移等複雜挑戰。儘管面臨該等挑戰，金融服務業仍持續發展，對創新解決方案的需求不斷上升，例如以ESG為重點的主題基金、數位資產產品及混合投資策略。香港政府加強其鞏固香港作為主要金融中心地位的承諾，推出針對性措施以吸引全球資金及人才。簡化家族辦公室的稅務優惠及加強跨境財富管理通計劃等措施，突顯香港為振興金融業所作出的努力。該等政策已初見成效，受惠於香港與中國內地及全球市場的連繫，在香港設立地區總部的家族辦公室數目已顯著增加。

展望二零二五年，我們對香港的經濟復甦保持審慎樂觀。香港作為連接國際投資者與中國內地龐大市場的獨特門戶，將可把握全球利率逐步回穩，以及中國內需預期得到政策支持的機遇。香港正致力建立一個多元化、可持續發展及充滿活力的融資平台，這將提升香港作為全球金融中心的競爭力。

業務回顧

本集團成立於二零零九年，二零一零年十二月於香港聯合交易所有限公司主板上市，主要從事自動化業務、物業投資及發展、金融服務及證券投資。過去多年來，本集團秉承「持續發展，回饋社會」的理念，致力提供全方位的優質產品和服務，既為其股東爭取最大回報，也致力為社會的福祉做出貢獻。面對嚴峻的營商環境，本集團將迎難而上，完善二零二五年的業務規劃及竭力提升經營業績，以促進本集團之長遠發展。

自動化業務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，自動化分部錄得收益約508.8百萬港元(二零二三年：約431.8百萬港元)，較上一年度增長17.8%，佔本集團總收益約44.5%(二零二三年：約58.3%)。經營溢利增長236.8%至約42.4百萬港元(二零二三年：約12.6百萬港元)。收益及經營溢利增長乃主要由於消費電子、汽車電子等市場持續增長，相關電子製造廠商投資設備意欲持續增強，另外中國製造業客戶加快海外製造基地佈局也有利於本集團自動化設備銷售收入進一步提升。

本集團的全資附屬公司佳力科技專注於高端智慧製造設備(如SMT及半導體生產設備)的銷售，且對於已銷售設備提供技術支持與設備租賃等配套服務。目前，佳力科技是在SMT生產設備及半導體的封裝及檢測設備的中國市場上的主要供應商之一。佳力科技的願景是成為中國電子製造行業領先的高端智慧製造裝備供應商、解決方案服務商及最值得信賴的智慧製造合作夥伴，讓智慧製造更簡單、更具價值。

為了給客戶提供世界級標準的智慧製造設備和技術服務，佳力科技的業務模式以及時應對高速變化的技術環境和客戶需求為宗旨、以採取保持產品競爭力和提升核心技術為策略、以綜合提升產品質素、服務水準、人員素養為標準。佳力科技的客戶主要為通訊、電腦、汽車電子、智慧充電站、新能源、積體電路等電子資訊產業知名製造企業。本公司代理的品牌ITW MPM印刷機及Koh Young檢測設備等智慧製造設備，銷售額均在中國同類品牌中位居前列，而Fuji SMT貼片機的銷售增長為中國最高。從早期涉足電腦、顯示器行業，發展至手機、智慧家電行業，再到現時新興的新能源汽車、5G、人工智慧等行業，佳力科技在中國電子製造業的每一次產業發展與產業升級中均發揮關鍵的作用。隨著人工智慧不斷發展，對智慧化及自動化生產模式的需求將會進一步滲透電子製造行業，促使中國企業對高維度的智慧製造設備需求進一步提升。回顧二零二四年，佳力科技加強並完善了對MES(生產執行系統)服務模塊的開發，佳力科技獨立研發的GT LINK MES系統為越來越多客戶所採用。GT LINK系統可以將佳力科技所代理的智慧設備串聯起來，一站式、

一體化的收集、記錄、匯總客戶車間的實時生產數據。通過對於GT LINK系統的不斷完善與開發，佳力科技將為客戶提供更卓越的定製化服務與更具智慧的產線管理方案。為滿足客戶對人工智慧在智慧製造應用的日益增長的需求，佳力科技將實施「人工智慧+製造」策略，加大技術及資源投入，挖掘行業大模型場景應用，為客戶提供完善的智慧製造人工智慧解決方案。

物業投資及發展業務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部帶來收益約546.1百萬港元(二零二三年：約354.7百萬港元)，佔本集團總收益約47.8% (二零二三年：約47.9%)。收益增加主要由於本年度加快處置位於贛州的物業所致。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部產生經營虧損約425.6百萬港元，而去年錄得經營虧損約249.5百萬港元。經營虧損增加主要由於確認撤銷物業存貨約151.3百萬港元，以及包括贛州項目及汕頭項目(定義見下文)等投資物業之公平值虧損約280.7百萬港元。

深圳邦凱科技園項目

邦凱科技園(「園區」)位於深圳市光明區光明科學城腹地鳳凰城產業片區，是深圳18個重點發展片區之一，鄰近地鐵6號線鳳凰城站及光明城高鐵站，距龍大高速光明出口1公里。項目佔地面積114,502平方米，總建築面積547,850平方米，規劃建成集科技研發研究及開發(「研發」)、中試廠房、總部基地、商務辦公、智慧公寓、休閒商業等為一體的產城綜合體。項目分三期建設，項目已建成第一及二期共7棟，共計房產證面積187,199平方米，可出租面積達187,379平方米，包括辦公室、研發廠房、公寓、酒店和配套業務。

在二零二四年，園區的經營主要受到兩方面的挑戰，一方面是深圳市光明區商務辦公產品供應量持續增多，競爭進一步加劇。另一方面，受到房地產行業持續低迷的拖累，二零二四年全年整體經濟持續疲弱，園區少量租戶的經營情況出現下滑。

在充滿挑戰的經濟形勢下，園區的經營團隊緊跟光明區政府的政策導向，積極的開展招商工作。憑藉優越的地理位置及全面的產業配套服務，園區重點企業客戶、中、小型及初創類企業客戶的經營、租用維持穩定，儘管公寓部分由於整體翻新的緣故導致出租率略有下降，二零二四年全年園區出租率仍然維持在90%的水平，在深圳光明區重點產業園區的出租情況排名中仍然位居前茅。二零二四年，園區與光明區工業和信息化局、光明區科技創新局等多家單位聯合完成16場產業服務活動，5場社群類活動，在光明區政府多次組織的產業客戶服務滿意度評選活動中，園區均名列前茅。此外，園區內多業態的組合也深受客戶的好評與青睞。

贛州房地產項目(「贛州項目」)

本集團於江西省贛州市發展兩個名為世紀城及太古城的大型綜合性地產項目。兩個項目的住宅、公寓物業已經全部售罄，目前寫字樓、酒店已全面滿租，兩個項目的商場(環球匯及歡樂匯)由贛州公司自營。

在二零二四年，本集團透過採取整售、整租、公開拍賣等多種方式加強了對贛州物業的盤活力度。針對太古城酒店和世紀城酒店的庫存，通過線上與線下拍賣結合的方式，成功完成了兩個酒店的拍賣。對於世紀城寫字樓物業的庫存，通過整售的方式進行盤活，並完成了第一階段的交付與結算工作。通過拍賣與整售物業，本集團的現金儲備得到了充實。於二零二四年十二月三十一日，贛州區域的不動產物業庫存僅剩環球匯及歡樂匯兩個商場及地下車位。

在經營方面，環球匯及歡樂匯經營保持穩定，其中環球匯已入駐多個知名品牌及成為贛州當地熱門綜合購物中心及遊客打卡地。

汕頭房地產項目(「汕頭項目」)

本集團於二零二四年完成收購汕頭市泰盛科技有限公司(「汕頭市泰盛」)的42.33%額外股權，目前持有汕頭市泰盛的股權比例為93.33%。汕頭市泰盛於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發房地產建設項目－汕頭時代灣。該項目總土地面積約16.7萬平方米，總建築面積約95.1萬平方米，分為南、中、北三個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓。

關於二零二四年的銷售情況，受到內地房地產市場持續低迷的影響，汕頭市房地產市場較為冷清，寫字樓物業的去化較為緩慢。汕頭市泰盛儘管遇到不少挑戰，但得益項目優越的地理位置，銷售團隊聚焦項目南區寫字樓的現樓銷售，制定針對性銷售去化政策，促進成交。

在招商運營方面，受益於優越的地理環境以及汕頭市華僑試驗區政府的大力支持，汕頭市華僑試驗區管委會、汕頭華僑經濟模式合作實驗區文化發展局、汕頭市銀行業及保險業協會等多個企事業單位已入駐。

金融服務業務

本集團繼續透過其附屬公司在香港提供全面的金融服務，致力貫通境內與海外資本市場。本集團秉承穩健及創新的經營理念，為客戶提供全方位的金融解決方案，為經濟作出貢獻。截至二零二四年十二月三十一日止年度，金融服務分部錄得約54.1百萬港元收益(二零二三年：約38.2百萬港元收益)，按年增加約41.6%，相當於本集團總收益約4.7%(二零二三年：5.2%)。經營溢利約為27.3百萬港元(二零二三年：經營虧損約70.5百萬港元)。

證券經紀服務

證券經紀團隊始終堅持為機構投資者、高資產淨值人士及上市公司提供專業、全面、便捷的服務，包括代理買賣證券、孖展融資服務、配售與包銷服務等。

回顧年度內，香港股市面對重大挑戰。市場受到全球及本地因素的共同影響，包括利率持續高企、地緣政治局勢緊張、經濟放緩及貨幣波動。該等因素導致交易環境低迷，減低投資者的參與，並降低整個行業的交易量。

儘管面對挑戰，我們的團隊展現出應變能力及適應力，減輕市場逆境的影響。我們然堅定不移地致力於提升盈利能力，專注於營運效率，運用專業知識及創新能力，提供以客戶為中心的解決方案，並為他們在複雜的市場中提燈引路。展望未來，隨著全球利率預期回穩，以及地緣政治緊張局勢可能緩和，我們預期投資者信心及市場活動將逐步復甦，我們對未來的機遇感到樂觀。我們來年的策略性計畫包括投資於科技，為客戶提供順暢、有效率的交易體驗；多樣化我們的金融產品和服務，以滿足客戶不斷變化的需求；透過個人化解決方案及度身訂造的諮詢服務，深化我們與高淨值客戶及機構客戶的合作；以及尋找新興市場及跨境合作的成長機會，擴大我們的版圖。

當我們繼續適應多變的市場環境時，我們仍然專注於為客戶及利益相關者提供價值，以確保本集團的長遠成功。我們深信，該等努力將為我們在二零二五年及其後的持續成長與獲利奠定穩固的基礎。

資產管理服務

踏入二零二五年，香港的資產管理行業正處於機遇與重大挑戰並存的環境中。最近取消外資持股上限是旨在吸引國際投資者的積極發展。然而，該行業必須應對持續的貿易戰及美國不可預測的政策所帶來的影響，該等因素繼續為全球市場帶來波動。此外，香港已在加密貨幣領域採取重大措施，自二零二五年一月起，證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）已向三個新虛擬資產交易平台簽發加密貨幣營運牌照，使持牌平台總數達到十家。此謹慎而進取的做法旨在監管虛擬資產行業，同時加強對投資者的保護。伴隨更多平台正尋求證監會的營運許可，香港正將自己定位為亞洲領先的數位資產中心。儘管面對該等障礙，香港作為金融樞紐的策略性地位仍提供獨特的增長機會，前提是企業能夠迅速適應不斷變化的市場環境及投資者期望。我們預期數項長期宏觀因素將推動產業持續成長。該等因素包括資本市場的擴張、投資者對專業資產管理服務的意識不斷提高，以及分銷工作的改善。

大西洋資產管理有限公司經證監會核准，允許我們的管理基金將不多於10%的管理資產(AUM)投資於虛擬資產。此外，我們在全球市場為高淨值人士、企業及機構客戶提供資產管理及投資顧問服務。截至本報告日期，我們擔任兩個獨立投資組合公司基金的投資經理，該基金擁有三個獨立投資組合，管理資產總值約為192百萬港元。在二零二四年，基金表現正面，證明我們的投資策略有效，並能適應不斷變化的市場環境。

在未來一年，我們預期我們的基金將專注於全球股票、期貨及期權。涵蓋領域包括指數、外匯、商品及加密貨幣。投資於五種不同的策略：買入並持有固定收益證券或高收益債券，直到到期；先自上而下，再自下而上的建倉方式；特殊情況，著眼於併購、新股發行及事件驅動的領域；市場中性的股票及期貨的多／空策略；以及依賴典型指標和比率，偵測變動訊號的波段交易策略，包括套利及短線交易。

放貸業務

本集團透過其全資附屬公司寶新信貸有限公司(「寶新信貸」)從事放貸業務，主要為根據香港法例第163章《放債人條例》(「放債人條例」)向香港客戶提供短期及長期股份按揭貸款、物業按揭貸款及有抵押貸款。

鑑於經濟及樓市環境充滿挑戰，寶新信貸採取嚴格的信貸控制進行其股份按揭貸款及物業按揭貸款業務，以減低相關信貸風險。於二零二四年十二月三十一日，其貸款組合的整體加權平均貸款價值比率為96.6%(二零二三年：68.0%)。

遵守條例及規例

寶新信貸嚴格遵守所有相關法例及規例。放債人條例及香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(「**打擊洗錢條例**」)對本年度的放貸業務有重大影響。

放債人條例是規管香港放貸業務的主要條例，而打擊洗錢條例則規管洗錢及恐怖分子資金籌集的相關事宜。於本年度，寶新信貸並無就續領放債人牌照遭放債人註冊處處長(「**處長**」)或警務處處長反對。寶新信貸亦已制定政策及程序，嚴格遵守處長就經營放債業務發佈的《持牌放債人遵從打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規定的指引》(「**打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引**」)，以減低洗錢及恐怖分子資金籌集的風險。

就其所深知，寶新信貸已在所有重大方面遵守放債人條例及打擊洗錢條例，且其並不知悉放債人牌照將於可見將來遭吊銷、終止或不予重續而可能需提請其注意的任何事宜。

業務模式及貸款組合

寶新信貸主要提供股份按揭貸款、物業按揭貸款及有抵押貸款。

就股份按揭貸款而言，寶新信貸向客戶授出有抵押貸款，並以就該等客戶所擁有的上市股份設置按揭抵押的形式持有應收貸款的抵押品。所有該等抵押品均於香港上市。於二零二四年十二月三十一日，應收股份按揭貸款總額佔寶新信貸全部應收貸款總額約零(二零二三年：64.1%)。股份按揭貸款的利率主要參考客戶提供抵押品的質素及流通性、貸款價值比率、貸款金額、期限及客戶淨值等因素釐定，介乎8.0%至18.0%(二零二三年：8.0%至18.0%)。

就物業按揭貸款而言，寶新信貸向客戶授出有抵押貸款，並以就該等客戶所擁有的物業設置按揭抵押的形式持有應收貸款的抵押品。所有該等抵押品均位於香港，其中66.6%以上為住宅物業。於二零二四年十二月三十一日，應收物業按揭貸款總額佔寶新信貸全部應收貸款總額約零(二零二三年：32.6%)。物業按揭貸款的利率主要參考客戶提供抵押品的質素、類型及位置、按揭類別、貸款價值比率、貸款金額、期限及客戶淨值等因素釐定，介乎6.0%至9.5%(二零二三年：6.0%至9.5%)。

於本年度，客戶包括香港的個人及公司，且為獨立第三方(定義見上市規則第14A章)。

於二零二四年十二月三十一日，寶新信貸擁有2個(二零二三年：7個)活躍賬戶，其中個人客戶0名(二零二三年：3名)，其餘2名(二零二三年：4名)為公司客戶；股份按揭貸款客戶0名(二零二三年：3名)，物業按揭貸款客戶0名(二零二三年：3名)。

於本年度，五大客戶(按所產生的利息收入釐定)佔寶新信貸總收入約100.0%(二零二三年：99.8%)，單一最大客戶佔總收入約52.7%(二零二三年：79.1%)。

於二零二四年十二月三十一日，最大及五大客戶(按應收貸款結餘釐定)分別佔應收貸款結餘總額的76.7%(二零二三年：50.8%)及100.0%(二零二三年：45.6%)。

信貸審批程序及信貸風險評估政策

客戶所提供有關貸款申請的所有資料及數據均須根據信貸風險政策進行信貸評估及審批程序。

在受理客戶提交的任何貸款申請之前，寶新信貸將執行了解客戶程序(「**了解客戶程序**」)，參考從可靠、獨立的來源(如政府及公眾主管機關)所獲得的文件、數據及資料，核實客戶身份並評估該等客戶的相關信貸風險。寶新信貸亦將根據其既定政策及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引評估與客戶相關的洗錢及恐怖分子資金籌集風險。

寶新信貸將核實客戶所提供抵押品的所有權，並確認其是否有任何產權負擔。

信貸團隊將參考申請資料及了解客戶程序的結果，就貸款的擬議條款向管理層提出推薦建議。於貸款審批階段將考慮的主要因素如下：

(i) 物業按揭貸款申請

- 客戶所提供作為抵押品的物業的質素、類型及位置；
- 按揭類別(即首次按揭或二次按揭)；
- 貸款價值比率；
- 貸款金額；
- 期限；及
- 客戶淨值。

(ii) 股份按揭貸款申請

- 客戶所提供抵押品的質素及流通性；
- 貸款價值比率；
- 貸款金額；
- 期限；及
- 客戶淨值。

貸款減值評估

本集團已制定政策及程序，以根據香港財務報告準則第9號的減值規定適當評估及計量預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)。應收貸款及墊款減值撥備及撇銷之變動於附註12披露。

應收貸款及墊款的減值虧損

於二零二四年十二月三十一日，本集團就應收貸款及墊款確認減值虧損約698,983,000港元(「減值虧損」)。本集團委聘獨立專業合資格估值師(「估值師」)對於二零二四年十二月三十一日的預期信貸虧損進行估值(「估值報告」)。截至二零二四年十二月三十一日止年度的減值虧損變動如下：

千港元

於二零二三年一月一日	629,343
減值撥備	351,386
收購一間附屬公司產生的金融資產減值虧損收回	<u>(259,117)</u>
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	721,612
減值虧損收回	<u>(22,629)</u>
於二零二四年十二月三十一日	<u><u>698,983</u></u>

除二零二四年年報所披露者外，有關減值虧損的進一步資料如下：

減值虧損之性質

應收貸款及墊款結餘為本集團金融服務分部(「金融服務分部」)及未分配業務單位客戶的未償還本金及利息。於二零二四年十二月三十一日，已就金融服務分部之應收貸款及墊款確認累計減值虧損約191,060,000港元(二零二三年：約200,985,000港元)，及已就未分配業務單位之應收貸款及墊款確認累計減值虧損約507,923,000港元(二零二三年：約520,627,000港元)。

導致減值虧損之情況及理由之詳情

本集團金融服務分部及未分配業務單位之部分債務人，由於過去幾年中國經濟下滑以致宏觀經濟環境受到嚴重破壞及不利影響，因而面臨意外現金流問題。因此，從這些債務人中追回未償還債務的可能性存疑。本集團已參考由估值師按若干關鍵假設進行之估值報告就金融服務分部及未分配業務單位之應收貸款及墊款的預期信貸虧損進行評估。估值師採用之關鍵假設包括100%的違約概率(「**違約概率**」)(考慮到未償還的應收貸款及墊款之違約狀況)及超過90%的違約虧損率(「**違約虧損率**」)(經參考違約後市場債券價格變動)。根據估值報告，本集團管理層認為可收回性偏低。本集團一直跟進有關情況，並已及／或計劃對該等客戶的法人採取法律行動。

貸款及墊款減值虧損的變動

就導致本公司就其貸款確認或進一步作出減值的事件及情況而言，因素通常包括(a) 借款人於到期日延遲償還貸款利息或貸款本金額；(b) 本公司對借款人採取的法律行動；(c) 因全球股票市場整體下跌導致抵押品價值下降；及(d) 考慮到本公司部分借款人在中國從事地產開發行業，對該行業的信心降低。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，已確認減值虧損收回約22.6百萬港元(二零二三年：減值虧損351.4百萬港元)，其中19.4百萬港元(二零二三年：334.9百萬港元)乃與常規放貸業務外的其他應收貸款(「**其他應收貸款減值**」)有關。減值虧損收回主要與出售已抵押資產收回的若干借貸有關。鑒於債務人乃中國房地產開發項目之擁有人，其他貸款被視為本集團試圖與債務人建立業務關係。如發展順利，本集團可能會考慮投資於該等項目，本集團亦曾評估將其他貸款轉換為項目股權之可能性。在項目初期批出貸款而非注資，乃於項目開發未能如預期進行時為本集團提供退出策略。該兩種方式都符合本集團多元化投資之經營策略，不論短期貸款利息收入或長期房地產業務收入，都能為本集團產生利潤。

儘管該等借款已以公司擔保及股權作抵押，惟考慮到(i)借款人主要在中國從事地產開發業務，而在過去幾年，中國地產板塊一直陷入嚴重債務危機中；(ii)借款人未能於貸款到期日準時向本公司的附屬公司償還貸款；及(iii)本集團已針對中國項目公司開展法律程序，故已就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的未收回逾期貸款確認減值。

由於上述因素，該業務策略未能實現，原因不在於策略本身，而在於在當前之宏觀環境下，中國房地產開發項目或其他相關投資機會並非目前之最佳投資選擇。根據投資項目本身的價值及潛力，本集團可能會在未來重新考慮上述策略。

證券投資

本集團一直以來投資在香港、中國及外國上市的股份，且一直調整投資策略，確保以十分謹慎的態度應對金融市場不明朗因素。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，證券投資業務產生收益約33.9百萬港元(二零二三年：虧損約84.4百萬港元)。該分部的經營虧損約為22.2百萬港元(二零二三年：約86.1百萬港元)。

其他投資

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本公司持有雲能國際控股集團有限公司32%的股權，雲能國際為一家主要從事有關潔淨能源、健康、投資管理、新能源及金融服務業務的聯營公司。透過與聯營公司股東的合作，本公司積極參與「一帶一路」戰略建設。

展望

展望二零二五年，跟隨著後疫情時代全球經濟復蘇的步伐，本公司產業發展重心將由量變轉為質變，在穩健中尋求創新，擁護國家提出的新質生產力發展方向。積極穩步推進本公司各類業務板塊的發展，維護香港國際金融中心的獨特地位。

自動化業務的展望

自動化分部一直為中國智慧手機、物聯網、半導體、汽車電子等行業提供自動化製造裝備及服務。包括SMT生產設備在內的自動化製造設備在中國的主要應用產業仍處於發展的上升期，隨著5G應用商業模式日漸成熟，加上中國提出加快以5G、人工智慧、工業互聯網、物聯網為代表的新型基礎設施建設進度，將為自動化分部發展帶來新動力。

為提升銷售收入和市場競爭力，本公司將進一步豐富產品結構，在半導體設備、其它自動化設備及相關材料方面繼續開發新的產品，增加供應商代理授權資格。鑒於越來越多的製造業客戶於海外設立生產基地，本公司將以全球化的思維開展業務，適時實施海外市場策略。在海外市場的拓展，本公司採取跟隨客戶出海步伐的策略，配合客戶在海外市場進行佈局，提供服務的長期規劃。

本公司將注重發揮自身的核心優勢，結合市場需求和技術發展趨勢，選擇具有發展潛力的業務領域進行佈局，打造具有競爭力的新產品和服務，滿足客戶的多元化需求。通過提升自身研發能力及與智能製造業合作夥伴加強合作，逐步從分銷型企業向科技製造企業轉型。

物業投資及發展業務的展望

在二零二四年，在本集團大力支持及經營團隊的努力下，園區三期完成了光明區相關政府部門的安全整改，在二零二五年有望加快建設。邦凱科技園三期總建築面積約34萬平方米，涵蓋公寓、產研用房、商業及地下活動空間。三期工程第一部分為公寓及地下活動空間約16萬平方米，預計在二零二六年完成建設。

在二零二五年，中國上市公司汕頭星輝集團及中國民生銀行汕頭分行也計劃入駐汕頭項目的物業，商業氛圍逐漸濃厚，商業價值也進一步凸顯。

團隊將持續根據市場情況及客戶需求，適時調整相應的新租賃、續租、團隊激勵等政策，進一步提升出租率。同時，團隊積極接洽政府引進企業，並拓展上下游單位，以圈層活動等多維度促成寫字樓租賃成交，煥發商務新活力，進一步豐富園區業態及吸引人流。

本集團於香港亦持有若干投資物業用於出租，該等物業現為空置。在二零二五年，本集團將致力於吸引現有優質租戶續租物業，同時積極尋求高質量的新租戶承租空置物業，以期實現在港投資物業出租率達到100%的目標。

金融服務業務的展望

儘管於多個不明朗因素困擾環球經濟前景，本集團的證券經紀團隊在二零二五年將繼續積極把握經濟復蘇為金融市場帶來的機遇，持續優化客戶交易體驗，以提升其市場板塊競爭力。同時證券經紀團隊將堅守其審慎的方針，審視其融資服務並採取適當策略減低下行風險，致力維持穩定的業務發展。

二零二五年，在全球市場加速融合和地域事件不斷的宏觀環境下，本公司資產管理團隊將持續秉持科學理性的投資分析方法，針對全球市場標的進行篩選和評估其投資價值，根據區域性市場特點進行大類資產再平衡策略。本公司將繼續依托於香港國際金融中心的優勢，聚焦大中華地區的投資機會。

於二零二五年，本集團將持續把握發展機遇，力爭為股東創造更大回報。

財務回顧

本集團於二零二四年十二月三十一日的負債總額減少4.5%至約4,339.5百萬港元(二零二三年：約4,543.9百萬港元)，乃由於本年度收購一間附屬公司所致。資產負債比率(按借貸除以資產淨值計算)增加至28.8%(二零二三年：24.3%)。

收益

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益增加約54.4% (二零二三年：減少約8.8%) 至約1,142.9百萬港元(二零二三年：約740.3百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	二零二四年		二零二三年		百分比 變動
	百萬元	佔總收益 比例	百萬元	佔總收益 比例	
自動化	508.8	44.5%	431.8	58.3%	17.8%
金融服務	54.1	4.7%	38.2	5.2%	41.6%
物業投資及發展	546.1	47.8%	354.7	47.9%	54.0%
證券投資	33.9	3.0%	(84.4)	(11.4%)	140.2%
	<u>1,142.9</u>	<u>100%</u>	<u>740.3</u>	<u>100%</u>	<u>54.4%</u>

於年內，自動化以及物業投資及發展分部為本集團的主要收益來源，分別佔總收益約44.5%(二零二三年：58.3%)及約47.8%(二零二三年：47.9%)。

毛利及毛利率

年內毛利增加約161.8%至約362.8百萬港元(二零二三年：約138.6百萬港元)，而毛利率則增加至31.7%(二零二三年：18.7%)。該變動主要因本年度自動化分部競爭減緩，導致可實現毛利率較二零二三年有所上升，及物業投資及發展分部的銷售收入增加約191.4百萬港元。

其他收益／虧損 — 淨額

年內其他收益淨額約28.8百萬港元(二零二三年：年內其他虧損淨額約7.4百萬港元)，主要由於本年度出售物業、廠房及設備的收益約45.1百萬港元。

其他收入

其他收入減少約69.7%至約4.6百萬港元(二零二三年：約15.2百萬港元)，乃由於雜項收入由二零二三年約12.1百萬港元減少至二零二四年約3.8百萬港元。

分銷成本

分銷成本增加約116.5%至約43.6百萬港元(二零二三年：約20.1百萬港元)，佔總收益的3.8%(二零二三年：2.7%)，由於物業銷售佣金成本增加。

行政費用

行政費用減少約11.0%至約217.7百萬港元(二零二三年：約244.6百萬港元)，乃由於物業、廠房及設備的折舊減少約39.4百萬港元所致。

財務成本 — 淨額

於本年度，財務成本淨額約59.7百萬港元(二零二三年：約31.1百萬港元)。財務成本淨額增加的原因是其他貸款的利息開支於本年度增加約27.8百萬港元。

所得稅抵免／開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得所得稅抵免約70.3百萬港元(二零二三年：所得稅開支約12.8百萬港元)，乃主要由於投資物業的公平值虧損及撇銷存貨產生的暫時差額。

本公司擁有人應佔虧損／溢利

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損約227.2百萬港元(二零二三年：溢利約102.5百萬港元)。

財務資源回顧

流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，本集團繼續維持健康的財政狀況。於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為777.7百萬港元(二零二三年：約562.3百萬港元)。流動資產淨值所反映的營運資金約874.5百萬港元(二零二三年：約1,985.7百萬港元)。流動比率約1.2(二零二三年：約1.6)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是28.8%(二零二三年：24.3%)。本集團於二零二四年十二月三十一日的借貸包括企業債券約290.0百萬港元(二零二三年：約313.0百萬港元)、銀行貸款約195.9百萬港元(二零二三年：約422.8百萬港元)及其他貸款約1,124.0百萬港元(二零二三年：約987.6百萬港元)。於二零二四年十二月三十一日的借貸由以下各項作抵押：(i)本公司、本公司股東、本公司若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)物業、廠房及設備約149.9百萬港元(二零二三年：約198.3百萬港元)；(iii)投資物業1,740.4百萬港元(二零二三年：約1,832.5百萬港元)；及(iv)已抵押銀行存款約為14.4百萬港元(二零二三年：約237.8百萬港元)。

資本及其他承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團已訂約但未提供的資本承擔約215.2百萬港元及3,389.4百萬港元，分別為與聯營公司的投資及與投資物業及物業發展開支有關(二零二三年：約215.2百萬港元、3,585.1百萬港元及1,255.0百萬港元，分別為與聯營公司的投資、與投資物業及物業發展開支，以及與汕頭市泰盛股權的第二階段收購款項有關)。

貨幣風險及管理

於年內，本集團的收款主要以港元、人民幣(「人民幣」)及美元列值。本集團主要以港元、人民幣及美元付款。

由於本集團自動化分部及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故本集團大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響本集團的盈利能力。本集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於年內，本集團並無訂立任何外匯遠期合約。

未來資本投資計劃及預期資金來源

本集團的經營及資本開支主要透過營運現金流及股東權益等內部資源及銀行融資來提供資金。本集團預期會有充裕的內部資源及銀行融資以應付資本開支及營運資金需要。

為未來業務發展籌集資金

當本集團認為在擴大業務及開發新業務有資金需求時，將尋求可能的融資方式，包括債務融資，配售新股或發行公司債券。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團主要在香港及中國內地僱有270名(二零二三年：406名)全職僱員。僱員之薪酬乃根據個別人士之責任、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療保險、公積金及其他具競爭力之額外福利。

為激勵或回饋員工，本公司於二零二零年六月二日採納一項購股權計劃，將購股權授予合資格僱員。

二零一九年七月股份認購所得款項之用途

於二零一九年七月十日，本公司與寶新發展有限公司(「寶新發展」)訂立認購協議，內容有關認購本公司4,000,000,000股新股份(「股份」)，認購價為每股股份0.25港元(「寶新發展股份認購」)。有關寶新發展股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十日的公告和本公司日期為二零一九年十月十日的通函(「二零一九年通函」)。

於二零一九年十二月十七日，本公司向寶新發展發行及配發2,400,000,000股新股份，收取所得款項為600.0百萬港元。於二零二零年五月八日，本公司向寶新發展發行及配發1,600,000,000股新股份，收取所得款項為400.0百萬港元。寶新發展股份認購的所得款項淨額約為999.4百萬港元，並已用於以下用途：

百萬港元

1. 提供經紀服務及企業融資	
(i) 證券經紀及孖展融資；及	130.0
(ii) 投資	57.1
(iii) 企業融資分部	26.7
2. 資產管理業務拓展	180.0
3. 借貸業務拓展	250.0
4. 一般營運資金	355.6
	<hr/>
	999.4
	<hr/> <hr/>

二零二三年四月股份認購所得款項之用途

於二零二三年四月二十日，本公司與中浩發展有限公司（「中浩發展」）訂立認購協議，按每股0.281港元的認購價認購800,000,000股本公司新股（「中浩發展股份認購」）。有關中浩發展股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月二十日的公告及本公司日期為二零二三年六月二日的通函。

於二零二三年七月二十六日，本公司向中浩發展發行及配發800,000,000股新股份，並收取款項224.8百萬港元。中浩發展股份認購的所得款項淨額約為224.7百萬港元，其中約90%用於償還到期債務，餘款用作本集團一般營運資金。指定用作一般營運資金的所得款項淨額用於(i)本集團的分銷成本，包括但不限於員工成本、廣告、推廣及展覽開支及(ii)本集團的行政費用，包括但不限於水電費。

中浩發展股份認購所得款項淨額用途明細及說明如下：

百萬港元

1. 償還到期債務	202.23
2. 一般營運資金	
(i) 本集團的分銷成本，包括但不限於員工成本、廣告、推廣及展覽開支	14.00
(ii) 本集團的行政費用，包括但不限於水電費	8.47
	<hr/>
	224.70
	<hr/> <hr/>

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二三年：無)。

本公司之購股權計劃

本公司採用一項購股權計劃(「購股權計劃」)，該計劃乃根據本公司股東於二零二零年六月二日通過的書面決議案。於本公告日期，本公司根據購股權計劃可發行的股份總數為156,937,561股，相當於本公告日期的全部已發行股本約5.86%。

於本公告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席二零二五年股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記：

遞交股份過戶文件以作登記的 最後時限：	二零二五年六月三日(星期二) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零二五年六月四日(星期三)至 二零二五年六月六日(星期五) (包括首尾兩天)
記錄日期：	二零二五年六月六日(星期五)

購買、出售或贖回本公司上市證券

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概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司公開可得資料並就董事所知悉，於本公告日期，公眾持股量充足，不少於上市規則所規定之本公司已發行股份25%。

企業管治

為加強本公司管理並保障股東的整體利益，本公司致力維持高水平的企業管治。於回顧年度，董事會認為本公司已遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的守則條文，惟與以下披露者有所偏差。

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之職能應有區分，不應由一人同時兼任。黃萬勝先生出任本公司主席兼首席執行官。本公司對此條文有所偏離，因為本公司相信由黃先生兼任兩個職位，彼將對本集團發揮強大且貫徹一致的領導，並提供更多有效及高效業務計劃及決定，以及更佳執行本集團的長期業務策略。因此，該架構有利於本集團的業務前景。此外，本公司目前的管理架構包括充足的獨立非執行董事人數及所有重大決定都與董事會、合適的董事會委員會及主要人員協商後作出。因此，董事會相信此舉可維持並將繼續維持權力平衡。自黃萬勝先生於二零二四年十月十日起辭任以及李敏斌先生及張弛先生分別調任為代理首席執行官及董事會代理主席後，已符合上市規則的相關規定。

證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為本集團就董事進行證券交易的行為守則。全體董事已確認，於截至二零二四年十二月三十一日止整個年度，彼等均已遵守標準守則的條文。

董事資料變更

於本公司最近刊發的二零二四年中期報告刊發後，根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露的董事資料變更如下：

- (1) 黃萬勝先生辭任執行董事、董事會主席兼首席執行官，自二零二四年十月十日起生效。
- (2) 李敏斌先生及張弛先生分別調任為代理首席執行官及董事會代理主席，自二零二四年十月十日起生效。
- (3) 劉佳欣女士獲委任為執行董事，自二零二五年三月二十八日起生效。

除上文披露者外，概無其他資料根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露。

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並遵照上市規則以書面列明職權範圍。審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的財務申報事宜、風險管理與內部監控程序。審核委員會由一名非執行董事(即張弛先生)及兩名獨立非執行董事(即張娟女士及陳文偉先生，其中張娟女士為主席)組成。審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度業績之初步公告。

獨立核數師工作範圍

本集團核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的初步業績公告所載數字與本集團的經審核綜合財務報表所載金額相符。由於大華馬施雲會計師事務所有限公司就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則項下的核證聘用，故此大華馬施雲會計師事務所有限公司並無就初步公告發出任何核證。

股東週年大會

本公司的股東週年大會預期將於二零二五年六月六日(星期五)舉行，並將根據上市規則規定之方式向股東刊發及寄發股東週年大會通告。

刊發年度業績及年報

本公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk1282.com)發表，二零二四年年報將於適當時候寄發予股東及於上述網站內刊載。

致謝

本人謹藉此機會向董事會全仁及全體員工過往一年的貢獻和努力衷心致謝，同時向本集團全體股東及持份者的堅實支持深表謝意。展望未來，本集團將秉持「共創、共融、共享」的精神迎接挑戰，為所有股東帶來穩定理想的回報，竭誠為本公司每一位股東及投資者實現最大價值，創造最佳回報。

承董事會命
中澤豐國際有限公司
代理主席
張弛

香港，二零二五年三月二十八日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事，分別為李敏斌先生及劉佳欣女士；一位非執行董事張弛先生；及三位獨立非執行董事，分別為趙伊子女士、張娟女士及陳文偉先生。