

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

## ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

### 中證國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

#### (1)截至二零二三年六月三十日止年度之 初步業績公佈及 (2)恢復買賣

謹此提述中證國際有限公司(「本公司」)日期為二零二三年九月二十八日(「該公佈」)、二零二三年十月三日、二零二三年十月四日及二零二三年十月三十日之公佈，內容有關(其中包括)延遲刊發截至二零二三年六月三十日止年度之初步業績公佈。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司於截至二零二三年六月三十日止年度之初步業績。下文所載本集團於截至二零二三年六月三十日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字已經本集團獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司同意，並與本集團於截至二零二三年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	截至 二零二三年 六月三十日 止年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
收益		869,637	202,822
利息收益		3,273	6,173
<b>收益總額</b>	3	<b>872,910</b>	208,995
銷售成本		(619,223)	(154,081)
<b>毛利</b>		<b>253,687</b>	54,914
其他收入及其他收益及虧損	4	268,633	17,491
銷售及分銷開支		(36,185)	(6,858)
行政開支		(80,943)	(167,475)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>405,192</b>	(101,928)
勘探及評估資產減值虧損		–	(107,970)
聯營公司權益減值虧損		(75,860)	–
應收貸款及利息減值		(4,264)	(30,628)
其他應收款之減值		(2,481)	–
應佔聯營公司業績		(38,208)	(85,310)
融資成本	6	(84,618)	(36,472)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>199,761</b>	(362,308)
所得稅開支	7	(167,247)	(3)
<b>年度／期內溢利／(虧損)</b>	8	<b>32,514</b>	(362,311)
下列人士應佔年度／期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		69,131	(347,517)
非控股權益		(36,617)	(14,794)
		<b>32,514</b>	<b>(362,311)</b>

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
年度／期內溢利／(虧損)	<b>32,514</b>	(362,311)
其他全面(虧損)／收益：		
可能重新分類至損益之項目：		
兌換境外業務之匯兌差額	<b>(18,279)</b>	(11,332)
應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額	<b>(68,261)</b>	(39,649)
不會重新分類至損益之項目：		
物業重估收益	<u>1,005</u>	<u>4,449</u>
年度／期內其他全面虧損，扣除稅項後	<u>(85,535)</u>	<u>(46,532)</u>
年度／期內全面虧損總額	<u><b>(53,021)</b></u>	<u>(408,843)</u>
下列人士應佔年度／期內全面虧損總額：		
本公司擁有人	<b>(15,817)</b>	(394,046)
非控股權益	<u>(37,204)</u>	<u>(14,797)</u>
	<u><b>(53,021)</b></u>	<u>(408,843)</u>
每股盈利／(虧損)	10	
基本(每股港仙)	<u><b>0.64</b></u>	<u>(3.24)</u>
攤薄(每股港仙)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註

## 綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>			
勘探及評估資產	11	–	–
物業、廠房及設備		64,502	70,536
使用權資產		2,365	9,678
聯營公司權益	12	893,376	1,075,705
應收貸款及利息	13	3,215	6,431
		<u>963,458</u>	<u>1,162,350</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	14	16,010	34,930
發展中待售物業	15	1,249,032	1,349,567
待售物業	15	211,636	702,754
應收貿易賬款及其他應收款	16	221,579	336,783
應收貸款及利息	13	7,337	12,853
應收聯營公司款項		314,497	354,449
本期稅項資產		30	938
銀行及現金結餘		41,427	167,450
		<u>2,061,548</u>	<u>2,959,724</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款	17	(510,881)	(1,255,242)
承兌票據	18	–	(234,484)
租賃負債		(1,026)	(4,613)
借貸		(1,061,812)	(1,021,135)
股東貸款		(282,600)	(290,600)
本期稅項負債		(136,924)	(5,929)
		<u>(1,993,243)</u>	<u>(2,812,003)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>68,305</u>	<u>147,721</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,031,763</u>	<u>1,310,071</u>

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
附註		
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	(1,312)	(6,125)
借貸	(19,544)	(210,279)
遞延稅項負債	(48,371)	(78,110)
	<u>(69,227)</u>	<u>(294,514)</u>
<b>資產淨值</b>	<b><u>962,536</u></b>	<b><u>1,015,557</u></b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	429	429
儲備	<u>973,701</u>	<u>989,518</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>974,130</b>	989,947
非控股權益	<u>(11,594)</u>	<u>25,610</u>
<b>總權益</b>	<b><u>962,536</u></b>	<b><u>1,015,557</u></b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止十八個月

## 1. 一般資料

中證國際有限公司為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其主要營業地點地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心10樓1005室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零二三年六月三十日止年度之主要業務為製造及銷售保健及家庭用品、放債業務、煤礦開採業務、物業發展及一級土地開發。

現時之財務報表涵蓋截至二零二三年六月三十日止十二個月，而比較財務報表涵蓋截至二零二二年六月三十日止十八個月期間。因此，比較金額不完全具有可比性。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈且與本集團業務有關及在其於二零二二年七月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無令本集團之會計政策、本集團綜合財務報表之呈報以及本年度及以往年度所報告數額出現重大變動。

本集團並無採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未能說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 3. 收益

本集團之收益為向客戶供應貨品之銷售價值總和減退貨、貿易折扣及銷售稅。年／期內，已確認之收益金額為製造及銷售保健及家庭用品、物業發展及放債業務之利息收入。本集團之年／期內收益分析載列如下：

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
物業發展	697,216	—
製造及銷售保健及家庭用品	172,421	202,822
與客戶訂約之收益	869,637	202,822
放債業務之利息收入	3,273	6,173
總收益	872,910	208,995

附註：

與客戶訂約之收益分拆：

分部	物業發展		保健及家庭用品	
	千港元	千港元	千港元	千港元
地區市場				
美利堅合眾國	—	—	140,165	154,488
中華人民共和國(「中國」)	697,216	—	965	6,022
德國	—	—	13,515	23,954
法國	—	—	320	692
英國	—	—	1,393	1,881
香港及其他	—	—	16,063	15,785
總計	697,216	—	172,421	202,822

#### 製造及銷售保健及家庭用品

來自製成品銷售及原材料與模子交易之收益於所有權之重大風險及回報轉移時確認，一般與貨物交付並將擁有權轉移予客戶之時間一致。

與客戶之銷售之信貸期一般為60至180天。新客戶可能被要求貨到付現。

應收款項於產品交付予客戶時確認，因為從這個時間點開始代價必須無條件支付，付款只需要等到時間到期即可。

## 物業發展

本集團開發及向客戶銷售住宅物業。合約銷售於物業的控制權已轉移時(即客戶取得已落成物業之實質管有權或法定所有權且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收回代價時)確認。

本集團並無向客戶授予任何信貸期。所有客戶均需支付按金。所收按金確認為合約負債。

## 4. 其他收入及其他收益及虧損

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
出售報廢物料收入	782	959
利息收入	299	6,862
政府補助	310	—
匯兌收益淨額	641	—
豁免承兌票據之收益(附註18)	225,955	—
沒收不可退回按金之收益(附註17)	24,000	—
聯營公司之利息收入	14,386	18,571
豁免應收貸款利息(附註13)	—	(6,834)
貼現應收貸款及利息(附註13)	—	(3,672)
出售物業、廠房及設備之收益	130	32
撤銷物業、廠房及設備	(19)	(40)
租賃終止之收益	1,037	—
其他	1,112	1,613
	<u>268,633</u>	<u>17,491</u>

## 5. 分部資料

本集團之可報告分部為提供不同產品之策略業務單位。由於各項業務所需之技術及市場策略均有不同，因而會分開管理。本集團有五個(二零二二年六月三十日：五個)可報告分部：物業發展、製造及銷售保健及家庭用品、煤礦開採業務、放債業務及一級土地開發。

分部損益不包括勘探及評估資產減值虧損、豁免承兌票據之收益、沒收不可退回按金之收益、未分配應佔聯營公司業績、未分配融資成本以及未分配企業收入及開支。分部資產不包括未分配企業資產。分部負債不包括未分配企業負債。分部非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

可報告分部損益、資產及負債之資料：

	物業發展 千港元	一級土地開發 千港元	放債業務 千港元	煤礦開採業務 千港元	保健及家庭用品 業務 千港元	總計 千港元
截至二零二三年六月三十日止年度						
收益	697,216	-	3,273	-	172,421	872,910
分部(虧損)/溢利	(58,613)	(114,645)	(1,044)	(758)	(6,131)	(181,191)
融資成本	(69,895)	(3)	-	-	(1,297)	(71,195)
折舊	(111)	-	-	-	(3,615)	(3,726)
資產減值	-	(75,860)	(4,264)	-	-	(80,124)
所得稅開支	(166,246)	-	-	-	(96)	(166,342)
分部非流動資產添置	-	-	-	-	2,701	2,701
於二零二三年六月三十日						
分部資產	1,657,430	572,625	10,608	-	126,316	2,366,979
分部負債	1,556,311	25,782	-	-	113,214	1,695,307
二零二一年一月一日至 二零二二年六月三十日						
收益	-	-	6,173	-	202,822	208,995
分部(虧損)/溢利	(38,430)	(102,800)	(34,883)	(1,252)	(15,785)	(193,150)
融資成本	(1,499)	(8,237)	-	-	(1,336)	(11,072)
折舊	(371)	(81)	-	-	(5,627)	(6,079)
資產減值	-	-	(30,628)	(107,970)	-	(138,598)
所得稅開支	-	-	-	-	(3)	(3)
分部非流動資產添置	396	-	-	-	2,701	3,097
於二零二二年六月三十日						
分部資產	2,422,963	817,734	19,340	-	161,736	3,421,773
分部負債	2,243,121	114,880	-	-	127,558	2,485,559

可報告分部收益、損益、資產及負債對賬：

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
<b>收益：</b>		
物業發展	697,216	-
保健及家庭用品業務	172,421	202,822
放債業務之利息收入	3,273	6,173
	<u>872,910</u>	<u>208,995</u>
年度／期內綜合收益	<u>872,910</u>	<u>208,995</u>
<b>損益：</b>		
可報告分部虧損總額	(181,191)	(193,150)
應佔聯營公司業績	(877)	(1,563)
勘探及評估資產之減值	-	(107,970)
融資成本	(13,423)	(25,400)
豁免承兌票據之收益	225,955	-
沒收不可退回按金之收益	24,000	-
企業及未分配虧損	(21,950)	(34,228)
	<u>32,514</u>	<u>(362,311)</u>
年度／期內綜合溢利／(虧損)	<u>32,514</u>	<u>(362,311)</u>
	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
<b>資產：</b>		
可報告分部資產總值	2,366,979	3,421,773
企業及未分配資產：		
－銀行及現金結餘	1,057	5,069
－聯營公司權益	545,766	580,824
－其他	111,204	114,408
	<u>3,025,006</u>	<u>4,122,074</u>
綜合資產總值	<u>3,025,006</u>	<u>4,122,074</u>
<b>負債：</b>		
可報告分部負債總額	1,695,307	2,485,559
企業及未分配負債		
－股東貸款	282,600	290,600
－其他	84,563	330,358
	<u>2,062,470</u>	<u>3,106,517</u>
綜合負債總額	<u>2,062,470</u>	<u>3,106,517</u>

地區資料：

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
收益：		
美利堅合眾國	140,165	154,488
中華人民共和國（「中國」）	698,181	6,022
德國	13,515	23,954
法國	320	692
英國	1,393	1,881
香港及其他	19,336	21,958
	<u>872,910</u>	<u>208,995</u>

呈列地區資料時，收益乃根據客戶所處地區位置劃分。一級土地開發及煤礦開採業務於年度／期內並無錄得任何收益。

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
非流動資產：		
印尼	847	847
中國	411,902	572,391
香港及其他	547,494	582,681
	<u>960,243</u>	<u>1,155,919</u>

來自主要客戶之收益：

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
保健及家庭用品業務分部		
客戶A	96,249	131,308
客戶B	不適用*	36,516
	<u>96,249</u>	<u>36,516</u>

上述客戶之收益各自佔本集團綜合收益總額之10%以上。

\* 並無客戶佔本集團綜合收益總額之10%以上。

## 6. 融資成本

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
其他貸款利息	37,307	32,969
銀行貸款利息	36,069	83,098
股東貸款利息	12,660	23,855
租賃利息	635	2,494
	<u>86,671</u>	<u>142,416</u>
減：於發展中待售物業資本化之利息	(2,053)	(105,944)
	<u>84,618</u>	<u>36,472</u>

## 7. 所得稅開支

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
本期稅項 — 中國企業所得稅		
— 年度／期內撥備	(38,823)	(3)
— 土地增值稅	(152,510)	—
— 遞延稅	24,991	—
香港利得稅		
— 過往年度撥備不足	(905)	—
	<u>(167,247)</u>	<u>(3)</u>

中國企業所得稅基本按中國法定財務報告的利潤的25%作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

中國土地增值稅按地價增值以累進稅率30%至60%計徵，增值額為銷售物業所得款項減可扣減支出（包括土地使用權成本、借貸成本、營業稅和所有物業發展開支）。稅項於物業擁有權轉移時產生。

於本年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故此並無就香港利得稅作出撥備（截至二零二二年六月三十日止期間：無）。

其他地區應課稅溢利之稅項開支乃根據本集團經營所在國家之現行法律、詮釋及相關常規，按照現行稅率計算。

所得稅開支與除稅前(溢利)／虧損乘以香港利得稅稅率之乘積對賬如下：

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
除稅前(溢利)／虧損	(199,761)	362,308
加：應佔聯營公司業績	(38,208)	(85,310)
減：土地增值稅	<u>152,510</u>	<u>-</u>
	<u>(85,459)</u>	<u>276,998</u>
按本地所得稅稅率 16.5% (二零二二年：16.5%) 計算之 稅項	(14,101)	45,705
毋須課稅收入之稅務影響	43,082	322
不可扣減支出之稅務影響	(34,473)	(24,678)
動用前期未予確認稅務虧損之稅務影響	14,675	1,771
過往年度撥備不足	(905)	-
土地增值稅	(152,510)	-
未予確認稅務虧損之稅務影響	(18,345)	(39,811)
附屬公司不同稅率的影響	<u>(4,670)</u>	<u>16,688</u>
年度／期內所得稅開支	<u>(167,247)</u>	<u>(3)</u>

## 8. 年度／期內溢利／(虧損)

本集團之年度／期內溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項後呈列：

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
核數師薪酬	1,000	1,400
已出售存貨成本 <sup>#</sup>	619,223	154,081
折舊 – 物業、廠房及設備	3,891	6,654
折舊 – 使用權資產	4,960	16,946
豁免應收貸款利息(附註13)	–	6,834
貼現應收貸款及利息(附註13)	–	3,672
勘探及評估資產之減值(附註11)	–	107,970
應收貸款之減值(附註13)	2,367	25,353
應收貸款利息之減值(附註13)	1,897	5,275
聯營公司權益減值虧損(附註12)	75,860	–
其他應收款之減值	2,481	–
匯兌(收益)／虧損淨額	(641)	1,086
短期租賃開支	154	131
研究及開發成本	–	67
員工成本，包括董事酬金		
– 薪金、花紅及津貼	86,809	102,505
– 退休福利計劃供款	873	2,537
	<b>87,682</b>	<b>105,042</b>

<sup>#</sup> 已出售存貨成本包括員工成本及折舊合共約43,147,000港元(截至二零二二年六月三十日止期間：約34,277,000港元)，而該金額亦計入上文另行披露之金額內。

## 9. 股息

董事不建議派付或宣派就截至二零二三年六月三十日止年度之任何股息(截至二零二二年六月三十日止十八個月：無)。

## 10. 每股盈利／(虧損)

### 每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔年度溢利約69,131,000港元(二零二二年：本公司擁有人應佔期內虧損約347,517,000港元)及年度／期內已發行普通股加權平均數10,721,667,000股(二零二二年：10,721,667,000股)計算。

### 每股攤薄盈利／(虧損)

由於本公司截至二零二三年六月三十日止年度及截至二零二二年六月三十日止十八個月並無尚未發行的具攤薄潛力之普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利／(虧損)。

## 11. 勘探及評估資產

	勘探及開採權 (附註a) 千港元	其他 (附註b) 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>			
於二零二一年一月一日、 二零二二年六月三十日、 二零二二年七月一日及 二零二三年六月三十日	444,127	17,904	462,031
<b>累計減值</b>			
於二零二一年一月一日	340,341	13,720	354,061
減值虧損(附註c)	103,786	4,184	107,970
於二零二二年六月三十日	444,127	17,904	462,031
減值虧損(附註d)	-	-	-
於二零二三年六月三十日	444,127	17,904	462,031
<b>賬面值</b>			
於二零二三年六月三十日	-	-	-
於二零二二年六月三十日	-	-	-

(a) 指位於印尼中加里曼丹之煤礦之勘探及開採權。

(b) 其他即為尋找礦產資源以及釐定提取該等資源之技術可行性及商業可行性所產生開支。

(c) 於二零二二年四月二十二日，本集團獲印尼政府通知，煤礦之開採許可權(「開採許可權」)已被撤銷並宣佈失效，自同日起生效。本公司已提交恢復開採許可權之申請。於取得印尼法律顧問之法律意見後，管理層認為恢復開採許可權之可能性極微。因此，賬面值107,970,000港元已於二零二二年六月三十日全數減值。

- (d) 於二零二三年八月二十四日，本集團獲印尼政府通知，有關撤銷開採許可權之決定已被取消。開採許可權自同日起生效並具有法律效力，惟須向當局確認其承諾，包括但不限於本集團須在取得工作及預算方案批准後不遲於六個月內開展開採活動。於二零二三年九月九日，本集團與一間於印尼從事煤礦開採活動的公司訂立獨家合作協議，以於該煤礦進行開採生產活動。本集團預期將作出工作及預算方案申請，並須在取得工作及預算方案批准後開始煤炭的實際生產。有關詳情載於本公司日期為二零二三年八月三十一日之公佈。由於截至本公佈日期尚未作出工作及預算方案申請，亦未取得工作及預算方案批准，因此恢復開採許可權的最終結果尚不確定，於截至二零二三年六月三十日止年度並無作出減值虧損撥回。

## 12. 聯營公司權益

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
非上市投資		
應佔資產淨值	878,607	980,811
商譽	87,444	94,894
減值	(72,675)	—
	<u>893,376</u>	<u>1,075,705</u>

下表列示對本集團實屬重要之聯營公司資料。該等聯營公司於綜合財務報表內以權益法入賬。所示概要財務資料乃基於聯營公司之香港財務報告準則財務報表。

名稱	承德中證金域投資 開發有限公司 (「中證金域」)	Pacific Memory SDN BHD
主要營業地點／註冊成立 國家	中國	馬來西亞
主要業務	一級土地開發	於馬來西亞之物業發展
擁有權權益百分比	42.5%	35%

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
非流動資產	3,093,274	3,642,265	-	-
流動資產	627,197	566,668	2,132,871	2,266,783
非流動負債	(300,588)	(326,200)	(498,843)	(530,073)
流動負債	(2,526,678)	(2,798,284)	(74,698)	(77,214)
	<u>783,155</u>	<u>941,146</u>	<u>1,559,330</u>	<u>1,659,496</u>
資產淨值(扣除非控股權益)				
	<u>783,155</u>	<u>941,146</u>	<u>1,559,330</u>	<u>1,659,496</u>
本集團應佔之資產淨值	<u>332,841</u>	<u>399,987</u>	<u>545,766</u>	<u>580,824</u>
	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
收益	<u>-</u>	<u>11,529</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年度／期內虧損	<u>(97,944)</u>	<u>(219,689)</u>	<u>(2,507)</u>	<u>(4,465)</u>
其他全面虧損	<u>(93,300)</u>	<u>(5,425)</u>	<u>(97,659)</u>	<u>(127,970)</u>
全面虧損總額	<u>(191,244)</u>	<u>(225,114)</u>	<u>(100,166)</u>	<u>(132,435)</u>

### 13. 應收貸款及利息

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
應收貸款	42,935	49,291
貼現 (附註4)	(3,315)	(3,315)
減值撥備	<u>(30,720)</u>	<u>(28,353)</u>
	<u>8,900</u>	<u>17,623</u>
應收利息	16,181	14,293
豁免應收貸款利息 (附註4)	(6,834)	(6,834)
貼現 (附註4)	(357)	(357)
減值撥備	<u>(7,338)</u>	<u>(5,441)</u>
	<u>1,652</u>	<u>1,661</u>
	<u><u>10,552</u></u>	<u><u>19,284</u></u>
就呈報目的分析為：		
— 非流動資產	3,215	6,431
— 流動資產	<u>7,337</u>	<u>12,853</u>
	<u><u>10,552</u></u>	<u><u>19,284</u></u>

基於相關合約所載貸款開始日期或重續日期編製的應收貸款賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
超過12個月	<u><u>8,900</u></u>	<u><u>17,623</u></u>

於本集團放債業務下向借款人發放的貸款通常為期6至12個月(二零二二年六月三十日：6至12個月)。向借款人提供的貸款按年息7% - 24%(二零二二年六月三十日：年息7% - 24%)計息，取決於借款人的個人信用評估情況。這些評估側重於借款人的財務背景、個人信用評級、目前之支付能力，並考慮到借款人的特定資料以及借款人的擔保及／或抵押(如有必要)。向借款人提供的貸款須根據貸款協議償還，其中本金須在到期時償還，利息每半年、一年或在到期時償還。

於二零二三年六月三十日，應收貸款指授予獨立第三方之本金總額為42,935,000港元(二零二二年六月三十日：49,291,000港元)之無抵押貸款。本公司董事參照彼等目前之信譽及償還記錄，密切監視應收貸款之可收回性。於二零二三年六月三十日，除38,058,000港元(二零二二年六月三十日：33,794,000港元)被視為具較高的違約風險外，管理層認為該等應收貸款及利息均被視為可悉數收回。

於二零二二年八月三十一日，其中一名未償還貸款本金及利息分別為19,792,000港元(二零二二年六月三十日：19,792,000港元)及4,942,000港元(二零二二年六月三十日：3,557,000港元)之借款人被高等法院頒令清盤。由於信貸風險顯著增加，於二零二三年六月三十日已分別就應收貸款及利息確認減值撥備16,491,000港元及4,118,000港元(二零二二年六月三十日：已分別就應收貸款及利息確認15,150,000港元及2,723,000港元)。

於二零二三年二月，本集團與三名借款人簽訂和解協議。根據和解協議，本集團同意豁免其中一名借款人全數應收利息2,962,000港元，而本金6,000,000港元已於二零二三年三月全數清償。就其餘兩名借款人而言，本集團已豁免70%之應收利息3,872,000港元，且本集團於日後將不會收取任何利息。未償還貸款本金及應收利息之10%將於簽訂和解協議時償還。餘下應收貸款本金及利息將於二零二四年、二零二五年及二零二六年一月分三期償還。因此，已於其他虧損確認重新計量結餘現值產生之貼現影響3,672,000港元(附註4)。於二零二三年二月，已償付首筆款項約1,740,000港元。

於二零二三年三月，本集團對其中一名未償還貸款本金及利息分別約為1,063,000港元(二零二二年六月三十日：1,173,000港元)及261,000港元(二零二二年六月三十日：205,000港元)(扣除預期信貸虧損3,937,000港元及966,000港元(二零二二年六月三十日：3,827,000港元及671,000港元)後)的借款人提起法律訴訟。截至本公佈日期，法律訴訟尚未有結果。

應收貸款及利息減值撥備之變動如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
年／期初之減值撥備	33,794	3,166
本年度／期內減值	<u>4,264</u>	<u>30,628</u>
減值撥備總額	<u><u>38,058</u></u>	<u><u>33,794</u></u>

## 14. 存貨

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
原材料	4,587	8,765
在製品	2,892	5,449
製成品	8,531	20,716
	<u>16,010</u>	<u>34,930</u>

## 15. 發展中待售物業及待售物業

### (a) 發展中待售物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
成本		
於二零二二年七月一日／二零二一年一月一日	1,349,567	1,559,362
增加	5,667	528,463
轉撥至待售物業	-	(702,754)
匯兌差額之影響	(106,202)	(35,504)
	<u>1,249,032</u>	<u>1,349,567</u>
於六月三十日	<u>1,249,032</u>	<u>1,349,567</u>
發展中待售物業中：		
— 預期將於一年內收回	-	-
— 預期將於一年後收回	1,249,032	1,349,567
	<u>1,249,032</u>	<u>1,349,567</u>

於二零二三年六月三十日，本集團之發展中待售物業位於中國南京。發展中物業498,556,000港元(二零二二年六月三十日：539,326,000港元)已抵押作為本集團獲授銀行借貸之擔保。

自二零二二年八月起，本集團已暫停建設發展中物業。

### (b) 待售物業

本集團之待售物業位於中國東莞。所有待售物業均按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。董事認為，待售物業將於12個月內變現。

## 16. 應收貿易賬款及其他應收款

		二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
	附註		
應收貿易賬款及應收票據	a	39,740	51,323
預付款及按金		29,219	22,826
預繳稅項		9,203	54,170
應收代價	b	86,400	86,400
應收關聯公司款項	c	29,440	102,634
其他應收款		27,577	19,430
		<u>221,579</u>	<u>336,783</u>

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 一月一日 千港元
a. 應收合約款項(計入應收貿易賬款)	<u>39,740</u>	<u>51,323</u>	<u>38,889</u>

b. 於二零一九年五月，本集團訂立協議以出售Ample One Limited之100%股權予Joyful Treasure Enterprises Limited (「Joyful Treasure」)，代價為166,400,000港元。第一筆付款80,000,000港元已於完成時收取，代價餘額須分別於二零二零年一月、二零二零年七月、二零二一年一月及二零二一年七月分四期償還。於二零二零年一月，本集團訂立延期協議，將第一期付款由二零二零年一月延至二零二零年七月。於二零二零年七月，本集團與Joyful Treasure訂立另一份延期協議，將第一期及第二期付款分別延至二零二零年十月及二零二一年一月。於二零二一年二月，本集團與Joyful Treasure訂立另一份延期協議，進一步延長第一期、第二期及第三期付款至二零二一年七月，並按年利率6%計息。於二零二一年七月，Joyful Treasure拖欠付款。於二零二一年八月，已償付利息5,000,000港元。由於本集團未能與Joyful Treasure達成滿意之和解計劃，本集團已對Joyful Treasure提起法律訴訟以收回未償還餘額。截至本公佈日期，法律訴訟尚未有結果。

c. 應收關聯公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。

### 應收貿易賬款及應收票據

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎30至180日。每名客戶均設有最高信貸限額。新客戶一般須預先付款。本集團致力於嚴格控制未收回之應收款。董事定期審閱逾期餘款。

應收貿易賬款(按發票日期基準)已扣除撥備之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
0至30日	12,044	18,298
31至90日	20,671	26,800
91至180日	6,995	5,164
超過180日	30	1,061
	<u>39,740</u>	<u>51,323</u>

#### 17. 應付貿易賬款及其他應付款

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
應付貿易賬款及應付票據	a	69,618	54,872
應計費用及其他應付款		124,738	84,715
應付關聯公司款項	b	18,711	107,521
應付貸款利息		120,690	51,028
已收不可退回按金	c	-	24,000
應付董事款項		999	1,767
合約負債	d	176,125	931,339
		<u>510,881</u>	<u>1,255,242</u>

##### a. 應付貿易賬款及應付票據

應付貿易賬款及應付票據(按收貨日期基準)之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
0至30日	11,596	8,791
31至90日	13,017	22,657
91至180日	5,676	15,729
超過180日	39,329	7,695
	<u>69,618</u>	<u>54,872</u>

##### b. 應付關聯公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

- c. 於二零二二年二月二十八日，出售香港中證城市投資有限公司全部股權（「出售事項」）之出售協議之訂約方訂立第二份補充協議，據此，訂約方同意延長完成日期至二零二二年五月三十一日或出售協議訂約方可能同意之有關其他日期。作為本公司同意延長完成日期之代價，已收取不可退還按金24,000,000港元。於完成後，按金將用作出售事項現金代價之部份付款。有關詳情載於本公司日期為二零二二年二月二十八日之公佈。其後，本集團訂立多份延期協議將完成延至二零二三年一月九日。於二零二三年一月三日，出售事項經已終止及將不會進行，且不可退還按金被沒收，沒收不可退還按金之收益於截至二零二三年六月三十日止年度確認為其他收入。

d. 合約負債

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 一月一日 千港元
合約負債－物業發展	<b>176,125</b>	<b>931,339</b>	<b>364,755</b>

於年／期末分配至未達成履約責任及預期於以下年度／期間內確認為收益之交易價：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元
－二零二三年	-	771,182
－二零二四年	<b>9,157</b>	160,157
－二零二五年	<b>166,968</b>	-
	<b>176,125</b>	<b>931,339</b>

年／期內合約負債重大變動：

	截至 二零二三年 六月 三十日止 年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元
因年／期內營運而(減少)／增加	<u>(57,998)</u>	<u>566,584</u>
轉撥合約負債至收益	<u><b>697,216</b></u>	<u>-</u>

合約負債指本集團將自客戶已收取代價(或代價金額到期收取)的產品或服務轉移予客戶的責任。

#### 18. 承兌票據

於二零二零年三月十九日完成日期收購深圳市前海中證華騰實業有限公司及東莞禾信房地產開發有限公司後，本公司發行本金額人民幣200,000,000元之六個月免息承兌票據(「承兌票據」)，以償付部份代價。

於報告期末後，因應有關情況且為了舒緩因出售事項之完成日期不斷延後而對本集團造成之潛在不利影響，於二零二二年十月二十四日，承兌票據之持有人已不可撤回地及無條件地同意，(i)免除其針對本公司在承兌票據下之所有權利及申索，並向本公司交付承兌票據以供註銷；及(ii)免除其針對本公司所有與承兌票據有關之本公司應付累計利息(包括相關罰息)。倘落實完成出售事項，註銷承兌票據及免除利息將成為出售事項之部份代價。

於二零二三年一月三日，出售事項經已終止及將不會進行，承兌票據將不再為有效文據。因此，截至二零二三年六月三十日止年度，本集團確認豁免承兌票據之收益。

#### 19. 關連方交易

除於該等綜合財務報表其他部份披露之交易及結餘外，本集團於年／期內與其關連方之間並不存在任何其他交易及結餘。

## 獨立核數師報告摘要

本公司已委聘中匯安達會計師事務所有限公司為獨立核數師（「核數師」）以審核本集團之綜合財務報表，而以下為對本集團於本年度之綜合財務報表之核數師報告之摘要。核數師報告將載於本公司將於二零二三年十一月三十日或之前刊發之本公司本年度年報內。

### 「保留意見

我們認為，除我們的報告保留意見基準一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表已根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實公允地反映 貴集團於二零二三年六月三十日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵守香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

### 保留意見基準

#### 1. 勘探及評估資產

誠如綜合財務報表附註18所載，於二零二二年四月二十二日，印尼政府已撤銷煤礦之開採許可權（「開採許可權」）並宣佈失效。 貴集團已提交恢復申請。於二零二三年八月二十四日， 貴集團獲印尼政府通知，有關撤銷開採許可權之決定已被取消。開採許可權已生效並具有法律效力，惟須向當局確認其若干承諾，包括但不限於 貴集團須在取得工作及預算方案批准後不遲於六個月內開展開採活動。於二零二三年九月九日， 貴集團與一間於印尼從事煤礦開採活動的公司訂立獨家合作協議，以於該煤礦進行開採生產活動。 貴集團預期將於二零二三年十二月前作出工作及預算方案申請，並須在取得工作及預算方案批准後開始煤炭的實際生產。

由於截至本報告日期尚未作出工作及預算方案申請，亦未取得工作及預算方案批准，因此恢復開採許可權的最終結果尚不確定，我們無法取得充分及適當之審核證據以令我們信納於二零二三年及二零二二年六月三十日之綜合財務狀況表的勘探及評估資產分別約為零港元及零港元之準確性及可收回性，以及確認於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間之綜合損益及其他全面收益表的勘探及評估資產相關減值分別約為零港元及107,970,000港元之適當性。

## 2. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

計入綜合財務報表內之於聯營公司承德中證金域投資開發有限公司（「聯營公司」）之權益之賬面值於二零二三年及二零二二年六月三十日分別約為347,610,000港元及494,881,000港元，於聯營公司之權益之減值虧損於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間分別約為75,860,000港元及零港元，應佔虧損於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間分別約為37,331,000港元及83,747,000港元，及應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間分別約為34,080,000港元（虧損）及5,141,000港元（收益）。聯營公司於中華人民共和國（「中國」）從事一級土地開發。

於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間，聯營公司產生重大虧損，且未有根據預定還款日期償還若干借貸。聯營公司能否持續經營取決於未來出售土地及取得額外融資。由於中國物業市場狀況的變化，我們無法獲取充分及適當的審核證據使我們信納土地的估計銷售時間表，乃計算聯營公司使用價值時採用的主要假設。因此，聯營公司之使用價值無法可靠計量。此外，聯營公司自二零二三年二月起暫停其業務運營，管理層無法獲得聯營公司的完整會計賬簿及記錄。因此，我們無法確定聯營公司於二零二三年及二零二二年六月三十日之可收回金額，以及於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間之應佔虧損、應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額及於聯營公司之權益之減值虧損之準確性。

此外，我們無法確定於二零二三年及二零二二年六月三十日之應收聯營公司款項分別約292,616,000港元及317,549,000港元可全數收回、是否應確認於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間之任何預期信貸虧損及確認於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間之利息收入分別約14,386,000港元及18,571,000港元之有效性。

### 3. 發展中待售物業及預付款項

誠如綜合財務報表附註24及29所述，於截至二零二三年六月三十日止年度及於報告期末後，非全資附屬公司南京源鼎置業有限公司（「源鼎」）拖欠償還銀行借貸及發展中待售物業（「發展中物業」）之發展自二零二二年八月起暫停進行。於二零二三年及二零二二年六月三十日，源鼎之發展中物業之賬面值分別約為1,249,032,000港元及1,349,567,000港元。於估計發展中物業之可變現淨值時，管理層假設源鼎能夠從金融機構或潛在投資者取得進一步融資並恢復發展。然而，由於從金融機構或潛在投資者取得進一步融資之不確定性，我們無法評估發展中物業之未來售價及完工成本之估計之適當性。因此，我們無法確定發展中物業之可變現淨值是否高於其賬面值，及於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間是否應確認任何發展中物業之撇減。此外，我們無法釐定發展中物業於二零二三年及二零二二年六月三十日相關之預付款項分別約35,115,000港元及25,947,000港元是否可全數收回。

### 4. 其他應收款項

誠如綜合財務報表附註25所載，於二零二三年及二零二二年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之應收代價（「應收款項」）為86,400,000港元。於本報告日期，貴公司未能與對手方達成滿意之和解方案。貴集團已委聘律師展開法律程序收回應收款項。由於法律行動之結果不確定，我們無法取得充分及適當之審核證據信納於二零二三年及二零二二年六月三十日之應收款項之可收回性，以及於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間是否作減值虧損。

對上述第1點至第4點所述數字之任何調整可能對貴集團於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間之業績及現金流量、貴集團於二零二三年及二零二二年六月三十日之財務狀況及綜合財務報表中相關披露產生相應影響。

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們於該等準則項下的責任於報告中「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核證據能充分及適當地為我們的保留意見提供基礎。

#### **與持續經營相關之重大不確定性**

我們務請注意綜合財務報表附註2，貴集團於截至二零二三年六月三十日止年度經營現金流出淨額約67,549,000港元，及於二零二三年六月三十日產生貴集團之銀行及其他借貸之流動部份為約1,061,812,000港元，而其現金及銀行結餘及現金等價物約為41,427,000港元。此外，於截至二零二三年六月三十日止年度及於報告期末後，貴集團並未根據綜合財務報表附註29所述之預定還款日期償還若干借貸。有關情況連同附註2所述之狀況，顯示存在重大不確定性，可能導致對貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。我們並無就該事項修訂意見。」

## 本公司管理層、董事會及董事會審核委員會之看法及核數師之意見

本公司管理層（「**管理層**」）、董事會及董事會審核委員會（「**審核委員會**」）注意到核數師發出保留意見及該等保留意見之基準，並謹此載列彼等之回應，包括但不限於本公司解決保留意見之方案：

### 有關保留意見

#### 1. 勘探及評估資產

核數師認為，由於尚未作出工作及預算方案申請，亦未取得工作及預算方案批准，因此恢復開採許可權之最終結果存在不確定性，彼等無法獲得充分及適當之審核證據令其信納於二零二三年及二零二二年六月三十日之綜合財務狀況表的勘探及評估資產之準確性及可收回性，以及綜合損益及其他全面收益表的勘探及評估資產相關減值。因此，彼等已就此發表保留審核意見。

#### 管理層之看法

儘管於二零二三年八月二十四日，本集團獲印尼政府通知，有關撤銷開採許可權之決定已被取消，且開採許可權現已生效並具有法律效力，惟本集團須向當局履行若干承諾，包括在取得工作及預算方案批准後六個月內開展開採活動，管理層認同核數師就勘探及評估資產的公允價值及該等資產減值之保留意見基準。這一保留意見源於本集團尚未實施工作及預算方案，亦未取得其批准。鑑於該等情況，管理層接納核數師對此事項發出之保留意見。

#### 審核委員會之看法

審核委員會已審閱有關事項，並與核數師及管理層進行討論。審核委員會同意管理層對勘探及評估資產減值之立場。同時，經考慮工作及預算方案的最新情況後，審核委員會亦接納核數師就此發出的保留意見基準。

### 本公司擬對保留意見之處理方案

於二零二三年九月九日，本集團與PT Nusantara Energi Thermal (一家在印尼從事煤炭開採活動的公司) 訂立獨家合作協議，於煤礦開展開採生產活動。本集團預計工作及預算方案申請將於二零二三年十二月前作出並取得批准，實際煤炭生產將於二零二四年上半年開始。

管理層預期本公司將能夠確定開採許可權之有效性及賬面值，一旦工作及預算方案獲批及實際煤炭生產開始，則此項保留意見將獲撤銷。

## 2. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項

上述核數師保留意見所指「於聯營公司的權益及應收聯營公司款項」與本集團間接持有42.5%的聯營公司承德中證金域投資開發有限公司(「聯營公司」)有關。有關聯營公司的營運及本集團於聯營公司的權益的進一步資料載於下文「管理層討論及分析」一節「一級土地開發」分節。

核數師對聯營公司能否持續經營表示擔憂，因其依賴未來土地銷售及額外融資。然而，由於中國物業市場的變化及灤平項目土地拍賣延遲，核數師已無法搜集充分的審核證據以確定土地銷售預期時間表及聯營公司之使用價值。此外，由於聯營公司的業務自二零二三年二月起暫停運營，管理層無法獲得聯營公司的完整會計賬簿及記錄。

由於該等挑戰，核數師無法確定聯營公司截至二零二三年及二零二二年六月三十日之可收回金額。彼等亦對截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間之應佔虧損、應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額及於聯營公司之權益之減值虧損之準確性表示不確定。

此外，核數師認為彼等無法確定(i)於二零二三年及二零二二年六月三十日之應收聯營公司款項分別約292,616,000港元及317,549,000港元是否可全數收回；(ii)是否應確認於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間之任何預期虧損；及(iii)確認於截至二零二三年六月三十日止年度及自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間之利息收入分別約14,386,000港元及18,571,000港元之有效性。因此，彼等就此發表保留審核意見。

#### *本公司管理層之看法*

管理層認為，於截至二零二三年六月三十日止年度就於聯營公司之權益作出之減值虧損約75,860,000港元乃屬合理，因為該減值虧損為以下兩項之差額(i)聯營公司於二零二三年六月三十日之使用價值約人民幣321,800,000元；及(ii)聯營公司於二零二三年六月三十日之權益之賬面值(包括應佔聯營公司資產淨值及相關商譽之金額)約人民幣389,000,000元。

管理層認同聯營公司的持續經營能力依賴未來的土地銷售及額外融資。此外，聯營公司自二零二三年二月起暫停其業務運營。鑑於該等情況，管理層認同核數師的上述保留意見基準。管理層亦接納核數師就此發出之保留意見。

#### *審核委員會之看法*

審核委員會已審閱此事，並與核數師及管理層進行討論。審核委員會同意管理層對就於聯營公司之權益作出之減值虧損之基準。同時，考慮到聯營公司暫停其業務運營及灤平項目恢復土地拍賣的不確定性，審核委員會亦同意管理層就核數師就此發出之保留意見之立場並接納該保留意見之相關基準。

### *本公司擬對保留意見之處理方案*

自二零二三年二月起，由於營運、債務及流動性等重大問題，聯營公司的業務營運已暫停。管理層認為該等問題無法在短期內解決。然而，聯營公司正在積極協調相關各方（包括灤平縣政府），以推動恢復土地拍賣及促進EOD項目的實施。更多詳情載於下文「前景」一節。一旦灤平項目土地拍賣恢復及／或EOD項目落實，聯營公司將恢復其運營，且現金流問題將得到緩解，從而解決該保留意見中提出的問題。

此外，於二零二三年十月十三日，本集團與一名獨立買家簽訂諒解備忘錄，內容有關出售本集團於中國的所有物業發展項目（「潛在出售事項」）（包括其於聯營公司之權益），詳情載列於下文「年末後的重要事件」一節。倘潛在出售事項落實並順利完成，本集團將不再持有聯營公司的任何權益，而對於聯營公司之權益之價值及相關事項之保留意見將被撤銷。

### **3. 發展中待售物業及預付款項**

由於源鼎（定義見核數師意見）未能償還若干銀行借貸及暫停項目的發展，核數師已就發展中物業的賬面值及相關預付款項發表保留審核意見。

#### *本公司管理層之看法*

儘管源鼎存在目前狀況，考慮到銀行借貸已全部由源鼎的質押資產作抵押，本集團正積極與銀行商討制定新的還款計劃。管理層對與銀行達成協議持樂觀態度，並對結果感到樂觀。基於該等情況，管理層認為發展中待售物業或相關預付款項不需作出任何減值。

儘管存在上文所述情形，管理層認同核數師對發展中待售物業及預付款項的保留意見基準，並接納核數師就此發出的保留意見。

#### *審核委員會之看法*

審核委員會已審閱此事，並與核數師及管理層進行討論。審核委員會同意管理層對發展中待售物業及預付款項的立場。同時，考慮到南京項目的當前情況，審核委員會亦接納核數師就此發出的保留意見基準。

#### *本公司擬對保留意見之處理方案*

管理層正積極與銀行及債權人進行磋商，以確保貸款續期及還款延期。目的是取得足夠資金以恢復項目的建設工作。一旦項目公司成功獲得融資並恢復物業項目的開發，對發展中待售物業之賬面值及相關預付款項之保留意見將被解決及撤銷。

如上所述，倘潛在出售事項落實並順利完成，本集團將不再持有源鼎之任何權益，而此保留意見將被撤銷。

#### **4. 其他應收款項**

由於法律訴訟結果的不確定性，核數師已就於二零二三年及二零二二年六月三十日的應收款項的可收回性發出審核保留意見(定義見核數師意見)。

#### *本公司管理之看法*

於二零二三年五月，管理層已採取必要措施提起法律訴訟收回應收款項。然而，由於尚未確定法律訴訟之結果，管理層認同核數師就應收款項之可收回性作出之保留意見基準。管理層接納核數師就此發出的保留意見，確認在法律訴訟解決前最終收回應收款項存在不確定性。

#### *審核委員會之看法*

審核委員會已審閱此事，並與核數師及管理層進行討論。審核委員會同意管理層對應收款項之立場。同時，考慮到法律訴訟結果的不確定性，審核委員會亦接納核數師就此發出的保留意見基準。

### 本公司擬對保留意見的處理方案

本公司已採取必要措施提起法律訴訟收回應收款項並積極監控法律程序的最新情況。管理層預期，一旦本公司收到法律訴訟的結果（無論是否有利），有關應收款項的保留意見即可得以解決，任何相關減值（如有）亦可確定。

### 有關持續經營之重大不確定性

董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現。為減輕本集團流動資金壓力，已制定下列計劃及措施：

- (a) 就於二零二三年六月三十日之銀行及其他借貸之流動部份約1,061,800,000港元而言，本集團一直積極與銀行及其他債權人磋商，並將繼續與彼等溝通重續及延遲還款。管理層認為，銀行及其他貸款人於短期內對本集團採取任何行動以收回逾期貸款之可能性較低，乃由於：
  - (i) 南京項目若干相關借貸約559,500,000港元－債權人於本公佈日期並無對本集團採取任何行動。根據與債權人之討論，債權人已了解南京項目之情況，其要求本集團於出售項目第一期後償還借貸；
  - (ii) 南京項目若干相關借貸約116,500,000港元－該等借貸乃結欠兩家與本集團已建立長期關係之公司，而彼等於本公佈日期並無對本集團採取任何行動；
  - (iii) 南京項目相關銀行借貸約345,400,000港元－有關銀行借貸乃由若干發展中物業、土地使用權、南京項目公司（本公司通過一間附屬公司持有其51%股權）之100%股權及該附屬公司簽署之共同及個別責任擔保作全數抵押。本集團一直積極與銀行商討新的還款計劃，並相信本集團將能夠於二零二三年十二月三十一日之前與銀行達成和解方案；
  - (iv) 本公司的短期借貸20,000,000港元－該款項乃通過根據一般授權發行資本化股份全數清償，詳情載列於本公司日期為二零二三年八月一日及二零二三年八月十一日之公佈；

- (v) 東莞項目相關借貸約10,800,000港元—於截至二零二三年六月三十日止年度後，東莞項目公司已訂立買賣協議以出售若干住宅單位，所得款項將足以於二零二三年十二月底前清償上述借貸；
  - (vi) 本集團房地產項目日常營運相關借貸約4,500,000港元。債權人與本集團已建立長期關係，截至本公佈日期，尚未對本集團採取任何行動；
  - (vii) 保健及家庭用品業務分部相關的銀行借貸約2,700,000港元—本集團與銀行已建立長期關係。本集團有信心於到期時重續借貸；及
  - (viii) 本公司若干相關借貸約2,300,000港元—該等借貸乃結欠兩家與本公司已建立長期關係之公司；
- (b) 就保健及家庭用品業務而言，憑藉響應更迅速的市場進入戰略、產品創新及零售自有品牌，本集團對保健及家庭用品業務於二零二四財政年度及之後之前景持謹慎樂觀態度。牙刷產品預計將於來年實現銷量回升，而下游零售將清空庫存，新產品繼續推出，為本集團帶來額外現金流。另一方面，本集團繼續採用革命性生產設計以準備實現生產自動化，於產量及質量方面達致最大之成本效益。據此，經營現金流及財務狀況將得到進一步改善；及
- (c) 倘潛在出售事項落實並順利完成，經營中國物業發展項目的附屬公司將不再為本集團成員公司，而其財務報表將不再併入本集團財務報表。因此，本集團的財務狀況將會得到大幅改善。

考慮到上述措施之影響，董事已對本集團自本公佈日期起十二個月期間之現金流量預測進行詳細審閱，董事認為本集團將擁有充足的現金資源應付自本公佈日期起計未來十二個月內到期之未來營運資金及其他融資需求。因此，董事信納以持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 本年度業績

本集團於本年度之收益約為872,910,000港元，較截至二零二二年六月三十日止十八個月的208,995,000港元增加約317.7%。大幅增長主要由於廣東省東莞市南城區的項目（「東莞項目」）於二零二二年七月交付及確認預售款項收益所致。

本集團於本年度之綜合溢利約為32,514,000港元，而截至二零二二年六月三十日止十八個月則錄得虧損約362,311,000港元。

本集團業務於本年度之回顧及本集團業務於截至二零二四年六月三十日止年度之前景載列如下。

#### 製造及銷售保健及家庭用品

本公司一直製造及銷售保健及家庭用品，例如電動牙刷及理髮產品。製成品出口至國際市場，包括但不限於美利堅合眾國（「美國」）、德國、法國、英國、日本及香港。製成品亦於中國出售。保健及家庭用品業務為本集團之主要收入來源。

保健及家庭用品業務由本公司之附屬公司輝煌家品有限公司（「輝煌」）經營，是中國最大之電動口腔護理產品製造商之一，亦從事生產理髮產品。輝煌一直與全球品牌及中國品牌合作，作為原設備製造商（「原設備製造商」）及自有品牌產品製造商。於原設備製造商模式，輝煌根據客戶要求之確實規格（例如設計、材料、技術等）製造產品。於自有品牌模式，輝煌負責生產過程，並將製成品出售予品牌，品牌將其重塑品牌並作為自家品牌進行營銷。

於本年度，保健及家庭用品業務之收益約為172,421,000港元（截至二零二二年六月三十日止十八個月：約202,822,000港元），高於本集團二零二三年中期報告展望部份所述的預計145,000,000港元至155,000,000港元。然而，由於高通脹及海外相應加息導致消費需求放緩，以及新型冠狀病毒疫情後持續的去庫存效應，本集團傳統兒童電動牙刷產品與口腔護理自有品牌計劃面向本集團美國及歐洲最大客戶的銷售未達理想水準，該分部的總銷售額略低於新型冠狀病毒前的水準，即二零一九年約186,314,000港元。新款成人聲波震動式電動牙刷於二零二二年下半年

全面投產，主要連鎖零售商的銷售額已達年內50,000,000港元的目標。新的兒童智能互動電動牙刷已於二零二三年第一季度在美國多家主要零售商推出；然而，由於物流不暢及二零二二年與二零二三年初向零售商的交付不佳（當時中國仍受到新型冠狀病毒疫情的影響），銷售額直到二零二三年下半年才會顯著增加。

儘管受到通脹的負面影響，由於受本集團兩大客戶（一家生產兒童牙刷之美國跨國消費品公司及一家美國製藥公司）之訂單所推動，美國仍然是此分部的最大市場，佔收益約81.3%（截至二零二二年六月三十日止十八個月：76%）。歐洲及英國佔來自該分部之本集團收益約8.8%（截至二零二二年六月三十日止十八個月：13%），而餘下收益9.9%（截至二零二二年六月三十日止十八個月：11%）則來自中國、香港及其他地區。

於本年度，分部之毛利率約為21.8%，與該分部截至二零二二年六月三十日止十八個月之毛利率相比下降約2.2%，主要由於全球通脹迫使上游供應商於年內提高原材料價格所致。

## **放債業務**

### **業務概覽**

本集團一直以務實靈活的條款為借款人提供融資解決方案及貸款服務，包括個人、中小型企業(SME)及微型企業，以支持他們的可持續發展，並解決他們的持續融資需求。然而，鑑於近期市場情緒及業務分部表現不佳，本集團預計放債業務於截至二零二四年六月三十日止年度不會進一步增長及將不會授出任何新貸款。

於本年度，本集團放債分部產生收益約3,273,000港元（截至二零二二年六月三十日止十八個月：6,173,000港元）。視乎每筆貸款的性質以及條款及條件，年利率介乎7%至24%。於二零二三年六月三十日，未償還貸款之本金總額約為42,935,000港元（於二零二二年六月三十日：49,291,000港元）。扣除貼現影響約3,315,000港元（於二零二二年六月三十日：3,315,000港元）及減值撥備約30,720,000港元（於二零二二年六月三十日：28,353,000港元）後，應收貸款總額約為8,900,000港元（於二零二二年六月三十日：17,623,000港元）。

本集團之放債業務目前只有五名借款人，借款人主要來自(i)黃金開採及貿易行業；(ii)股權投資行業；及(iii)產業投資行業。借款人乃透過指派專責人員與客戶接洽及客戶直接接觸而招攬。

於本集團放債業務下向借款人發放的貸款通常年期為6至12個月(二零二二年六月三十日：6至12個月)，按年利率7%至24%(二零二二年六月三十日：年利率7%至24%)計息，取決於借款人的個人信貸評估情況。貸款本金須在到期時償還，而利息須每半年、一年或在到期時償還。

### *信貸風險管理*

本集團已設立相關機制以涵蓋放債業務關鍵營運階段的信貸風險，包括審批前評估、信貸審批及貸款後管理。

本集團的審批前評估程序一般包括對潛在借款人的背景調查、了解潛在借款人的業務營運、審閱潛在借款人的業務文件，例如財務報表及憲章文件，並透過其槓桿水平、流動性狀況、抵押品價值(如有)等評估借款人的還款能力。

待審批前評估通過後，本集團將釐定貸款條款，包括利率、貸款期限、擔保(如有)等。所有貸款申請須經本集團放債分部的經理及本集團主席、副主席及執行董事評估及批准。

於貸款後管理中，本集團進行實地視察及非實地查詢，透過對借款人的營運及財務狀況、抵押品狀況(如有)及其他還款來源等多方面進行評估以偵測潛在信貸風險。

### 放債業務項下按規模劃分之貸款組合

下表載列於所示日期本集團放債業務項下未償還貸款本金額之分佈及按規模劃分的借款人數目：

	二零二三年六月三十日			二零二二年六月三十日		
	借款人數目	千港元	%	借款人數目	千港元	%
未償還貸款本金額：						
最高5,000,000港元	2	8,000	18.6	2	8,000	16.2
5,000,000港元至 10,000,000港元 (包括)	2	15,144	35.3	3	21,500	43.6
超過10,000,000港元	1	19,791	46.1	1	19,791	40.2
<b>總計</b>	<b>5</b>	<b>42,935</b>	<b>100.0</b>	<b>6</b>	<b>49,291</b>	<b>100.0</b>

### 放債業務項下按抵押品劃分之貸款組合

本集團放債業務項下應收貸款包括無抵押貸款及有抵押貸款。下表列示於所示日期按抵押品劃分之貸款組合：

	二零二三年六月三十日		二零二二年六月三十日	
	千港元	%	千港元	%
未償還貸款本金額：				
無抵押貸款	39,935	93.0	46,291	93.9
有抵押貸款 — 物業所有權	3,000	7.0	3,000	6.1
<b>總計</b>	<b>42,935</b>	<b>100.0</b>	<b>49,291</b>	<b>100.0</b>

### 放債業務項下貸款組合的到期情況

下表列示於所示日期本集團放債業務項下按本金合約到期日劃分之貸款到期情況：

	二零二三年六月三十日		二零二二年六月三十日	
	千港元	%	千港元	%
未償還貸款本金額：				
逾期	42,935	100.0	24,500	49.7
於三個月內到期	—	—	24,791	50.3
<b>總計</b>	<b>42,935</b>	<b>100.0</b>	<b>49,291</b>	<b>100.00</b>

### 減值虧損評估

根據香港財務報告準則第9號，本集團根據三個階段計量墊付貸款之預期信貸虧損(預期信貸虧損)：

- 階段1：就初始確認時未發生信貸減值之貸款而言，預期信貸虧損以12個月為基準計量(十二個月預期信貸虧損)；
- 階段2：就自初始確認後信貸風險顯著增加但尚未發生信貸減值之貸款而言，預期信貸虧損按使用年期基準計量(使用年期之預期信貸虧損未發生信貸減值)；及
- 階段3：就違約並視為信貸減值之貸款而言，預期信貸虧損按使用年期基準計量(使用年期之預期信貸虧損已發生信貸減值)。

基於本集團放債業務項下墊付貸款之數量有限，已按獨立基準對應收貸款及利息評估減值虧損。由於截至本公佈日期，發生違約事件導致信貸風險顯著增加，因此已就墊付貸款確認使用年期之預期信貸虧損。管理層認為，約38,058,000港元之應收貸款及利息被視為高違約風險，並已於該年度確認減值虧損約4,264,000港元(截至二零二二年六月三十日止十八個月：30,628,000港元)。

有關應收貸款及利息減值的討論詳情，請參閱附註「13. 應收貸款及利息」。

## 煤礦開採業務

PT Bara Utama Persada Raya (「**PT Bara**」) (本公司擁有99.98%權益之附屬公司) 持有位於印尼共和國中加里曼丹省之煤礦(「**PT Bara煤礦**」) 之開採許可權。誠如本公司日期為二零二二年四月二十六日之公佈(「**公佈**」) 所披露，於二零二二年四月二十二日，PT Bara收到印尼政府通知，開採許可權已被撤銷並宣佈失效，自同日起生效。於二零二二年六月，PT Bara取得法律意見認為其符合資格申請恢復開採許可權後，已向有關當局提交恢復開採許可權之申請(「**恢復申請**」)。經考慮若干因素，包括但不限於作出恢復申請開始時間推移，於二零二三年三月，PT Bara法律顧問已告知，其認為，恢復開採許可權之機會甚微。有鑑於此，本公司管理層認為截至二零二二年六月三十日止十八個月對開採許可權之賬面值全數減值屬合適。儘管如此，本公司管理層一直在繼續與有關當局就恢復申請的狀態進行跟蹤。

於二零二三年八月二十四日，印尼政府通知PT Bara撤銷開採許可權的決定已被取消(「**通知**」)。於二零二三年九月七日，PT Bara與PT Nusantara Energi Thermal (「**PT NET**」) 訂立獨家合作協議(「**獨家合作協議**」)。根據獨家合作協議，PT NET將開展所有生產活動，包括生產前、生產、銷售及生產後營運，並承擔與上述營運相關的所有成本，包括但不限於營運成本、土地收購成本、開墾及基礎設施成本、稅收及其他政府開支。根據獨家合作協議之條款，PT NET有權獲得煤炭生產之銷售價值，惟須向PT Bara支付特許權費用。另一方面，PT Bara須保證開採許可權之有效性及完整性，並授予PT NET進行開採活動之全部權利及獨家使用權。

獨家合作協議自協議日期起計有效期為五年。根據PT NET提出之初步時間表，預期將於二零二三年十二月前提出工作及預算方案申請並獲批，而實際煤炭生產將於取得工作及預算方案批准後開始。

經歷了過去非常特殊的幾年之後，隨著新型冠狀病毒引發的衝擊、疫情後復甦、俄烏戰爭後的全球能源危機以及全球通貨膨脹，市場將於二零二三年恢復到更易識別的模式，亞洲經濟的持續增長將為煤炭銷售提供支撐。本集團認為印尼的國內市場具有吸引力，因為印尼是世界最大煤炭消費國之一，預計電力部門、冶煉業及其他行業將需要更多的煤炭。藉由PT NET的經驗及能力，本集團預計將於未來來自煤炭開採業務中產生收益。

鑑於有關情況，由於本年度內並無進行任何開發活動，因此並無產生有關採礦基礎設施之資本開支。損益及其他全面收益表所示本集團開採業務相關之營運開支主要為行政開支，於本年度約為758,000港元（截至二零二二年六月三十日止十八個月：1,252,000港元）。

於二零二三年六月三十日之煤炭資源估計載列如下：

JORC類別	煤炭資源估計		變動百分比	變動理由
	(千噸)			
	於 二零二三年 六月三十日	於 二零二二年 六月三十日		
探明	8,705	8,705	無	不適用
控制	11,537	11,537	無	不適用
推斷	6,097	6,097	無	不適用
	<u>26,339</u>	<u>26,339</u>		

#### 土地及物業發展項目

本集團於中國河北省灤平縣從事一級土地開發及位於中國南京市及東莞市的物業發展項目。考慮到房地產行業環境收緊及中國物業市場之不確定性，加上現況對本集團之現金流及財務資源帶來壓力，本集團不打算於可預見將來開發新的土地或物業項目。

### 終止非常重大出售事項

謹此提述(i)本公司日期為二零二一年九月二十四日之公佈及本公司日期為二零二一年十一月十二日致股東之通函(「該通函」)，內容有關本公司建議出售香港中證城市投資有限公司全部已發行股本(「出售事項」)，該公司為持有灤平項目、南京項目及東莞項目之本公司全資附屬公司；(ii)本公司日期為二零二一年十二月三十一日之公佈，內容有關延長達成或豁免(視情況而定)完成出售事項之先決條件之最後截止日期；(iii)本公司日期分別為二零二二年二月二十八日、二零二二年五月三十一日、二零二二年六月十五日、二零二二年六月三十日、二零二二年七月二十九日、二零二二年九月一日、二零二二年九月三十日及二零二二年十一月三十日之公佈，內容有關(其中包括)正式達成完成出售事項之先決條件及延長完成日期；(iv)本公司日期為二零二二年十月二十四日之公佈，內容有關(其中包括)註銷人民幣200,000,000元之承兌票據，作為出售事項之部份代價(「二零二二年十月公佈」)；及(v)本公司日期為二零二三年一月七日之公佈，內容有關終止出售事項(「終止公佈」)。

於二零二二年二月二十八日，出售事項之所有先決條件均已達成。然而，訂約方已應出售事項買家之要求透過補充協議及延長函件將完成日期延遲合共八次。最後協定完成日期延至二零二二年十二月七日。

誠如二零二二年十月公佈所披露，因應有關情況且為了舒緩因完成日期不斷延後而對本集團造成之潛在不利影響，於二零二二年十月公佈日期，有關承兌票據之持有人已不可撤回地及無條件地同意，(i)免除其針對本公司在有關承兌票據下之所有權利及申索，並向本公司交付有關承兌票據以供註銷；及(ii)免除其針對本公司就所有與有關承兌票據有關之本公司應付累計利息(包括相關罰息)之所有權利及申索。

於二零二二年十二月七日，出售事項之對方仍未能落實完成出售事項及訂約方尚未成功達成進一步補充協議。於二零二三年一月七日，本公司宣佈出售事項經已終止及將不會進行，有關承兌票據之相關文據將不再為有效文據。

由於終止出售事項，香港中證城市投資有限公司及其附屬公司仍然為本集團之成員公司，而彼等之財務業績將繼續於本集團之財務報表綜合入賬。

## 一級土地開發

一級土地開發項目位於中國河北省承德市灤平縣(「灤平項目」)。灤平項目分為兩期，第一期預計開發用地面積約12,000畝，於八年內(二零一六年十一月八日至二零二四年十一月七日)竣工。灤平項目第二期之詳細規劃尚未展開。承德中證城鄉開發有限公司(「承德開發」)為灤平項目之項目公司。本公司持有聯營公司42.5%股權，該公司持有承德開發之90%股權。

灤平項目屬資本密集型。基礎設施之開發成本由承德開發承擔，當土地開發至可銷售狀態時，政府部門有責任透過拍賣進行土地出讓。承德開發僅可於當地政府通過拍賣出售已開發土地後才能收回其開發成本或收取收益分成。灤平項目土地拍賣之任何推遲將對灤平項目之經營現金流量造成不利影響。

收購灤平項目時，即二零一八年十二月及前後，董事會曾預期該項目屬資本密集型性質，在當時的市場環境下將能夠產生足夠的現金流，並可自籌資金營運。根據有關灤平項目的相關協議，灤平縣地方政府有義務保證灤平項目的順利運行，並根據灤平項目的進展情況，促使取得土地出售批文。因此，在評估收購灤平項目時，董事會曾預期當地政府會適時進行土地出售，而灤平項目在出售上述土地後將能夠產生足夠的淨現金流入以滿足其資本需求。預計二零一九年與二零二零年分別通過土地拍賣出售總面積約2,705畝與3,281畝已開發土地。

然而，誠如本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之二零二一年第二份中期報告所披露，由於生態環境問題，灤平縣所有房地產開發項目(包括灤平項目)均被當地政府暫停營運。政府部門原計劃在解決生態環境問題後，於二零二零年恢復土地拍賣。不幸的是，由於新型冠狀病毒疫情，土地銷售再次受到嚴重影響及延遲。

由於上述突發與不可控事件，二零一九年當地政府並無舉行土地拍賣，當地政府在二零二零年僅出售總面積約388畝的已開發土地，遠遠落後於原計劃的進度。更為嚴重的是，自二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間及直至本公佈日期，當地政府僅舉行過一次拍賣，出售總面積僅約6,255畝的已開發土地。由於上述原因，灤平項目在產生足夠現金流來為其運營提供資金及償還逾期貸款方面面臨困難。

### **物業發展**

物業發展分部包括兩個地產項目：東莞項目以及江蘇省南京市六合區的項目（「南京項目」）。

#### **東莞項目**

東莞項目名稱為「中證•雲庭」，位於東莞市南城區，是該城市目前配套最為成熟、住宅供應稀缺的黃金地段。東莞項目為小型物業發展項目，包括開發兩幢由可銷售建築面積分別約23,280平方米及4,969平方米之住宅單位及商用單位以及110個可銷售泊車位組成之綜合大樓。

東莞項目公司（東莞禾信房地產開發有限公司）已於二零二零年十一月開始預售住宅單位。該項目公司計劃於出售所有住宅單位後開始預售商用單位及泊車位。鑑於項目位於東莞市之黃金地段，管理層曾預期項目之所有可銷售建築面積（包括住宅單位、商用單位及泊車位）將於二零二一年上半年售出。然而，過往三年新型冠狀病毒疫情引發的經濟動盪已導致銷售額低於預期。

東莞項目於二零二三年六月三十日之經營概要載列如下：

	可銷售 建築面積／ 泊車位 平方米／ 數目	於二零二三年 六月三十日銷售 建築面積／泊車位 平方米／ 數目	概約百分比	於二零二三年 六月三十日的 可供銷售建築 面積／泊車位 平方米／ 數目	概約 百分比
住宅單位	23,280	19,738	84.8%	3,542	15.2%
商用單位	4,969	—	—	4,969	100%
泊車位	110	—	—	110	100%

到二零二二年七月，東莞項目建設經已完成並獲得驗收證書。於二零二三年六月三十日，205個住宅單位（佔242個住宅單位可銷售總建築面積約84.8%）已售出及銷售收益總額約人民幣618,300,000元（相當於約697,200,000港元）已確認。37個住宅單位、72個商用單位及110個泊車位仍然可供出售。

儘管於二零二三年二月至三月中旬，由於中國自二零二二年底以來基本放寬新型冠狀病毒限制，房地產市場略有回暖，但購房者的需求隨之下降。由於激烈的競爭環境，東莞市市區及郊區的競爭項目多次大幅調整價格，銷售管道成本不斷增加，對東莞項目的未售單位造成重大損失。儘管如此，本集團將於當前財政年度繼續推銷項目的剩餘單位。

### 南京項目

南京項目名稱為「泉悅春風」，位於南京江北新區龍袍新城奶山生態風景區。南京項目為大型物業發展項目，分為三期，總建築面積約340,000平方米，包括開發低層綜合住宅單位、商用大樓、酒店及其他配套設施。

南京項目一期於二零二三年六月三十日之經營概要載列如下：

	可銷售建築 面積／ 泊車位 平方米／ 數目	於二零二三年 六月三十日預售		於二零二三年 六月三十日的 可供預售	
		建築面積／ 平方米／ 數目	泊車位 概約 百分比	建築面積／ 平方米／ 數目	泊車位 概約 百分比
住宅單位	43,464	6,249	14.4%	37,215	85.6%
泊車位	329	-	-	329	100%

南京項目公司(南京源鼎置業有限公司)自二零二零年六月起開始預售項目一期住宅單位，可銷售總建築面積約為43,464平方米。然而，由於資金短缺及新型冠狀病毒疫情之不利影響，南京項目之一期建設工作自二零二二年八月已暫停，而預售亦是如此。於二零二三年六月三十日，南京項目公司有39個住宅單位(相當於一期住宅單位可銷售總建築面積的約14.4%)的預售合約，並錄得訂約預售總額約人民幣140,400,000元(其中，已收取人民幣136,900,000元)。

目前，有關主入口景觀、溫泉體驗區、樣板房及景觀建設經已完成，第一期住宅單位之上蓋已完成90%。在與融資方及建築公司就項目的集資計劃成功磋商之前，南京項目剩餘階段之建設尚未重新開始。

#### **馬來西亞狄臣港之建議商業發展項目之更新資料**

馬來西亞狄臣港之建議商業發展項目的發展計劃已遞交予有關政府機關審批，而有關建造泊位之計劃部份已獲審批及竣工。馬來西亞受到新型冠狀病毒疫情影響，並曾被封閉管理或使用不同程度之行動限制令(MCO)。當地管理層已就建議發展項目申請延長規劃批文，並獲規劃部批准，建議發展項目包括露天停車場、購物廊、酒店、示範單位、零售、活動空間、奢華露營場地及室外花園。於二零二一年八月，已向狄臣港市政委員會工程部提交土方工程申請。隨著於二零二三年初放寬新型冠狀病毒限制，市場恢復正常，當地管理層與政府部門及其他各方正就潛在的合作機會進行密切溝通。

## 前景

本集團的業務及前景主要取決於全球消費市場及中國大陸物業市場的表現。

### 保健及家庭用品業務

展望截至二零二四年六月三十日止財政年度（「二零二四財政年度」），全球消費市場預計將因通脹壓力而放緩增長。因此，本集團對保健及家庭用品業務於二零二四財政年度及之後之前景維持謹慎樂觀態度。憑藉響應更迅速的市場進入策略、產品創新及零售自有品牌，本集團預計二零二四財政年度的銷售額約為140,000,000港元至150,000,000港元。

傳統兒童電動牙刷產品及口腔護理自有品牌計劃的銷售額將同比略有下降，因為下游去庫存的步伐低於預期。然而，後者將於二零二四財政年度回升至約35,000,000港元，同時下游零售清空庫存，而一款正在開發的高端聲波牙刷計劃於二零二四財政年度下半年推出。

預計二零二四財政年度上半年，新款兒童智能互動電動牙刷將透過恢復的物流及向零售商交貨實現銷量回升。此外，該款牙刷二代產品即將在主要零售商處推出，二零二四財政年度的預計銷售總額約為30,000,000港元。

本集團將繼續擴大研發能力方面之資源，以應對客戶持續增加之技術需求，及於競爭中保持領先地位。為應對原料價格及製造成本之波動，本集團繼續採用革命性生產設計以準備實現生產自動化，於產量及質量方面達致最大之成本效益。

### 物業發展及一級土地開發業務

因信心疲軟、債務負擔、人口下降、城市化放緩及高住房擁有率導致需求下降，由此產生的房地產市場下行趨勢直接對東莞項目公司造成不利影響。東莞項目公司最終能夠出售其大部分（但非全部）住宅單位，然而，我們認為在現行市況下，以理想價位出售剩餘單位仍然困難。由於東莞項目為小規模發展項目，東莞項目迄今為止之總銷售額不足以支持本集團其他物業發展項目（目前已暫停）之營運。

在與融資方及建築公司就項目的集資計劃成功磋商之前，南京項目將繼續暫停。

儘管當前灤平項目已被暫停，為了解決潮河流域的生態環境問題、保護北京密雲和懷柔區的生態環境及確保密雲水庫的水質安全以及實現公司轉型及發展，承德開發協助灤平縣規劃及申請「潮河流域(灤平段)生態治理與鄉村振興產業融合發展」(「EOD項目」)。然而，我們認為，無法在短期內解決有關灤平項目的經營、債務及流動資金等問題。

鑑於中國物業市場環境充滿挑戰及本集團物業項目面臨的營運及財務困難，本集團已作出策略性決策，考慮出售其物業項目的機會。為此，於二零二三年十月十三日，本集團與一名獨立買家簽訂諒解備忘錄，內容有關潛在出售於中國的所有物業發展項目，詳情載列於下文「年末後的重要事件」一節。

### **放債業務**

本集團將持續監察現有貸款及應收利息的還款時間表。鑑於近期市場氣氛，本集團並不預期其放債業務於截至二零二四年六月三十日止年度有進一步增長及將不會授出任何新貸款。

### **煤礦開採業務**

本集團預計工作及預算方案申請將於二零二三年末前作出並取得批准，實際煤炭生產將於二零二四年上半年開始。由於煤炭價格的波動性，本集團對煤炭生產及銷售的時間表持審慎態度。

## **流動資金及財務資源**

### **現金狀況**

於二零二三年六月三十日，本集團有現金及銀行存款約為41,427,000港元(二零二二年六月三十日：167,450,000港元)，包括人民幣列值之外幣存款約36,812,000港元(二零二二年六月三十日：159,987,000港元)。

### **流動比率**

於二零二三年六月三十日，本集團之流動資產淨值為約68,305,000港元(二零二二年六月三十日：147,721,000港元)，流動比率(即流動資產除以流動負債)為1.03(二零二二年六月三十日：1.05)。

### **債項及借貸**

於二零二三年六月三十日，本集團之債項及借貸總額約1,363,956,000港元（二零二二年六月三十日：1,522,014,000港元），主要包括股東貸款、來自財務機構之無抵押貸款及已抵押銀行貸款。

### **負債比率**

於二零二三年六月三十日，本集團之負債比率（即債項及借貸總額除以權益總額）為141.7%（二零二二年六月三十日：149.9%）。

### **匯率與利率之波動風險及相關對沖安排**

由於大部份業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣列值，故本集團須承受一定程度之外匯風險。本集團目前並無就外幣交易、資產及負債設立外匯對沖政策。管理層將密切監察本集團之外匯風險，並將於需要且有合適工具可供使用時，考慮對沖重大外匯風險。

本集團之借貸利率主要為定息。由於本集團之經營現金流量幾乎不受市場利率波動影響，故本集團所承受之利率風險極低。由於管理層並不預期利率波動會對本集團造成任何重大影響，故本集團並無對沖利率風險。

### **集資活動**

本公司於截至二零二三年六月三十日止年度並無進行任何集資活動。

### **所持有重大投資、重大收購及出售附屬公司**

本集團於截至二零二三年六月三十日止年度並無持有其他重大投資，亦無任何重大收購或出售事項。

### **資產抵押**

於二零二三年六月三十日，本集團金額約為56,612,000港元（於二零二二年六月三十日：約61,670,000港元）之若干土地及樓宇已抵押作為本集團獲授銀行融資之擔保。本集團並無保理安排項下之應收貿易賬款及應收票據已抵押（於二零二二年六月三十日：無）。本集團之發展中待售物業約498,556,000港元（於二零二二年六月三十日：539,326,000港元）已抵押作為本集團獲授銀行借貸之擔保。

### **重大或有負債**

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

## **僱員及酬金政策**

於二零二三年六月三十日，本集團於香港有21名（於二零二二年六月三十日：20名）僱員，在中國有567名（於二零二二年六月三十日：788名）僱員，並於印尼有1名（於二零二二年六月三十日：1名）僱員。僱員酬金乃參考市場標準、個別表現及經驗制定及檢討。獎金及花紅乃視乎本集團業務之業績及個別員工之工作表現而釐定。

## **年末後的重要事件**

於二零二三年十月十三日，本集團與一名獨立買家簽訂諒解備忘錄，內容有關以建議代價70,000,000美元出售本集團於中國的所有物業發展項目。倘出售事項於不久的將來落實，經營中國物業發展項目的附屬公司將不再為本集團成員公司，而其財務報表將不再併入本集團財務報表。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日後至本公佈日期，概無發生影響本集團的重要事件。

## **重大投資或資本資產的未來計劃**

除本公佈「前景」一節所披露者外，於二零二三年六月三十日，並無其他重大投資或資本資產收購的未來計劃。

## **股息**

董事會不建議派付本年度之任何股息（截至二零二二年六月三十日止十八個月：無）。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年六月三十日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **審核委員會**

於本公佈日期，審核委員會由侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生（均為獨立非執行董事）組成，李漢權先生則為審核委員會主席。審核委員會已審閱本公佈所載之財務資料。

## 中匯安達會計師事務所有限公司之工作範圍

核數師中匯安達會計師事務所有限公司已同意本初步公佈所載有關本集團於截至二零二三年六月三十日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字，與本集團於截至二零二三年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表所載金額相符。儘管如此，我們注意到中匯安達會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成核證服務委聘，因此，中匯安達會計師事務所有限公司並無就初步公佈作出任何意見或核證結論。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身就董事買賣本公司證券之守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至二零二三年六月三十日止年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 企業管治守則

於截至二零二三年六月三十日止年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「守則」）之所有規定。

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司股份自二零二三年十月三日上午九時正起在聯交所暫停買賣。於刊發本公佈後，本公司已向聯交所申請本公司股份自二零二三年十一月七日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

承董事會命  
中證國際有限公司  
執行董事  
劉力揚

香港，二零二三年十一月六日

於本公佈日期，董事會由三名執行董事梁松山先生、譚立維先生及劉力揚先生；一名非執行董事Lim Kim Chai先生，太平紳士；以及三名獨立非執行董事侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生組成。