

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

恆
Perennial
都

PERENNIAL INTERNATIONAL LIMITED

恒都集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00725)

變更會計政策

本公佈由恒都集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，統稱「本集團」董事(「董事」)會(「董事會」)根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部內幕消息條文作出。

變更會計政策

於二零二三年十一月十七日，董事會批准變更會計政策(「變更會計政策」)，將截至二零二三年十二月三十一日止年度初步確認本集團所持土地及樓宇(「土地及樓宇」)後的計量方法由重估模式變更為成本模式。

變更會計政策前，本集團採用重估模式計量其土地及樓宇的賬面值。本集團已聘用一名擁有認可及相關專業資格的獨立估值師來評估土地及樓宇的公允值，並已按重估金額以本集團賬目入賬。土地及樓宇於各個報告日期的重估金額變動已作為土地及樓宇重估金額變動所產生的資產重估儲備變動處理。

變更會計政策後，本集團採用成本模式計量土地及樓宇的賬面值，據此，土地及樓宇按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

* 僅供識別

本集團所持主要土地及樓宇

於二零二三年十一月十七日，本集團所持主要土地及樓宇包括：(1)位於香港尖沙咀科學館道1號康宏廣場南座2003-2006室的商用單位；(2)位於中華人民共和國深圳寶安區石岩街北環路A720-0002及A720-0112的工業中心；及(3)位於越南廣義省山靜縣靜風區越南新加坡工業園6A號街5號的工業中心。

土地及樓宇由本集團佔用，以作生產及辦公室用途，預期本集團不會於其一般業務過程中將其出售。

變更會計政策的原因

根據香港會計準則第16號，實體應選擇成本模式或重估模式作為其會計政策，並應將該政策應用於同類物業、廠房及設備。本集團於過往年度使用重估模式將其土地及樓宇入賬。

成本模式為於聯交所上市的製造及零售業公司常用以計量其所持自用土地及樓宇的模式。本集團的土地及樓宇乃作生產及辦公用途，而非持作出售，本集團本意是主要通過使用來收回物業的成本，所以成本模式能比較合適地反映本集團的財務狀況及業務模式。歷史成本代表實際的經濟資源流出和企業實際成本。成本模式下的折舊法可在該等物業的估計可使用年期內分配該等實際業務成本，更能反映業務表現。

自二零一八年以來，本集團在越南的生產不斷擴大，建設工程不斷及至二零二二年第三階段建造工程完成。此進一步增加了本集團持有的自用土地及樓宇組合，並因越南本地生產總值正快速增長，同時加重了重估模式下對本集團經營業績和財務狀況的影響。物業的重估金額及折舊均非實際發生的成本，與管理層衡量經營業績的方式無關。此外，隨著近年的COVID-19疫情、地緣政治和軍事衝突和環球利率飆升，香港及中國內地的物業市場變得更加動盪，導致重估模式下的折舊費用及損益波動加劇。持份者閱覽本公司財務資料時，該等波動亦削弱本公司與同業其他公司的可比性。

經審閱本集團的會計政策後，董事會認為變更會計政策將(1)使本集團的會計政策與行業慣例一致，並提高與同業其他公司在財務資料上的可比性；(2)將因估值波動而導致的本集團損益及全面收益的波動及變動減至最低；(3)更準確地反映本集團期內的經營表現；及(4)毋須每年評估土地及樓宇的公允值，並減少估值費用。鑒於上述原因，董事會已批准變更會計政策。

變更會計政策的影響

變更會計政策涉及變更本集團土地及樓宇的計量，並需要本公司對本集團的過往綜合財務報表進行追溯調整。根據本公司基於目前可得資料進行的初步計算，預期將對本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的綜合財務報表作出下列重大調整：

1. 於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的總資產分別減少約1.945億港元及1.873億港元，主要由於土地及樓宇的賬面值減少所致；
2. 於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的淨資產分別減少約1.619億港元及1.540億港元，主要由於土地及樓宇的賬面值及相關遞延負債減少所致；
3. 截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的綜合淨溢利分別增加約2.7百萬港元及4.1百萬港元，主要由於土地及樓宇折舊開支減少；及
4. 截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的每股盈利分別增加1.3港仙及2.0港仙。

變更會計政策對本集團於全部過往期間的收益及現金流量並無影響。

審核委員會的意見

本公司審核委員會認為變更會計政策將使本集團能以客觀公允的方式反映其財務狀況和土地及樓宇的價值，並符合香港會計準則。因此，委員會已同意本集團實行變更會計政策。

經董事會批准，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團土地及樓宇計量的會計政策將由重估模式變更為成本模式。

本公佈所載財務資料僅為本公司基於目前可得資料進行的初步評估，尚未經本公司核數師審閱或審核。投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
恒都集團有限公司
行政總裁
孟振雄

香港，二零二三年十一月十七日

於本公佈日期，執行董事為孟振雄先生、陳振耀先生、孟瑋琦女士、孟韋怡女士及孟韋豪先生；非執行董事為顧迪安女士；而獨立非執行董事為劉振麒先生、李宗鼎先生及鍾潔瑩女士。