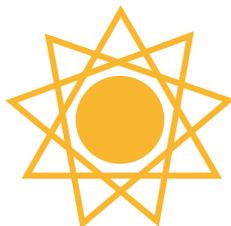


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## China International Development Corporation Limited 中聯發展控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：264)

### 有關截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績公告及 年報之補充公告

茲提述中聯發展控股集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司為「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績公告(「二零二三年年度業績公告」)及本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)。除非另有界定，否則本公告所用詞彙與二零二三年年度業績公告及二零二三年年報所界定者具有相同涵義。

本公司作出本公告，以提供二零二三年年度業績公告及二零二三年年報中有關(i)本公司業務策略與計劃；及(ii)本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)確認之減值虧損之補充資料。

#### 本公司業務策略與計劃

為了改善本公司主營業務情況，從而提升其財務表現，本公司制定了若干業務策略與計劃。

## 皮革製造業務

就皮革製品之製造及分銷(「**皮革製造業務**」)而言，本集團致力於維護及拓展其客戶基礎。管理層將密切監控及評估市場復甦狀況，從而將營銷資源分配至復甦速度較快的市場。自二零二四年起，在營銷活動的支撐下，本集團與多家知名品牌洽談磋商，努力重塑集團的品牌定位，瞄準中高端市場及客戶群。本集團亦將積極拓展本集團利潤率更高的高端品牌。董事會認為積極拓展高端品牌，將成為本集團自較高利潤客戶群獲取價值的道路上邁出的積極一步。

管理層亦將識別製造流程的低效之處，執行精益生產原則(例如及時生產)，旨在優化生產流程，減少浪費。同時，管理層將分析並識別超支領域、探索優化能源消耗及精簡生產流程的方案、以及在物流及日常開支方面實行節約成本措施，在不影響質量的前提下降低成本。董事會認為，上述措施將提高效率及減少浪費，從而節省成本及提高毛利。

## 皮革零售業務

就時裝、鞋履及皮革配飾之零售(「**皮革零售業務**」)而言，管理層將始終嚴謹地檢討本集團香港零售店的表現及全球市場偏好，以開發迎合新的細分市場或小眾市場的新皮革製品，例如具有新設計、新材料或新功能的產品。

此外，本集團積極拓展電商市場，並物色與本集團目標市場相符的潛在銷售渠道，包括邀請有影響力的人物(如關鍵意見領袖)在淘寶等平台進行電商直播，展示及銷售本集團產品，以觸及新的消費者類別、建立消費者參與並提高顧客的購買意願；以及與分銷商、零售商或電商平台(如亞馬遜及淘寶)合作以將皮革產品的覆蓋範圍拓展至中國內地以及皮革製品需求較高的其他地區。董事會認為，該等措施與本集團擴大市場覆蓋面的目標相一致，具有大幅增長潛力。

此外，管理層現正制定營銷策略，包括通過廣告、促銷、社交媒體等方式吸引顧客，同時考慮使用搜尋引擎優化及搜尋引擎營銷來提高線上商舖在搜索引擎的排名。董事會認為，該等措施可提高品牌知名度，帶動銷售增長。

## 工業大麻種植業務

誠如二零二三年年報所披露，本集團已制定計劃，多元化發展至工業麻類種植及麻布產品生產業務（「工業大麻種植業務」）。由於中國內地嚴格管控工業大麻，工業大麻產生的大麻籽及大麻葉歸類為毒品類作物。工業大麻的種植、銷售、運輸及加工須按照《雲南省工業大麻管理辦法》的相關條文進行，且必須接受公安機關的監督。此外，新冠疫情導致實驗性培育階段出現停滯，且於過去三年無法開展大規模的實驗性培育計劃。然而，本集團於過去三年以最少精力及投入維持工業大麻種植業務，並且一直在準備恢復工業大麻的實驗性培育。

儘管目前工業大麻種植業務因國內法律管控及國際貿易欠佳而發展受限，本集團相信工業大麻未來在紡織及其他領域蘊含巨大潛力。因此，本集團仍致力於投資及參與工業大麻行業的持續發展，旨在於未來行業爆發階段搶佔先機，令本集團產品組合及收入來源多元化，從而提升本集團的長期盈利能力。自二零二四年五月底起，本集團已恢復工業大麻「雲麻8號」的實驗性培育，工業大麻「雲麻8號」的實驗性培育週期約為六至八個月。

本集團將努力執行上述措施，以改善本集團的收入表現及財務狀況。董事會將持續評估營商環境，物色新的可行商機，多元化本集團現有業務組合及收入來源，提高本集團的盈利能力。

## 本公司業務策略與計劃所需資本及資金來源

就上述業務策略與計劃而言，現階段無需大量資金投入。本集團可根據業務策略與計劃的發展情況及實際需求進一步投入資本。

本公司業務策略與計劃的資金來源主要包括來自趙靖飛先生(本公司主席、執行董事兼最終控股股東)的股東貸款以及外部貸款融資。有關詳情，請參閱二零二三年年報所載截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註2.1。於二零二四年，趙靖飛先生進一步提供現金墊款合共2.35百萬港元，作為營運資金，以支持本公司業務計劃的執行。董事會有信心，本集團有充足的營運資金為其營運及業務計劃提供資金，以及履行其自二零二三年十二月三十一日起至少12個月到期的財務責任。

## **物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)以及使用權資產(「使用權資產」)的減值虧損**

### **導致確認二零二三財年減值虧損的原因及情況**

#### **(A) 製造物業、廠房及設備以及製造使用權資產的減值虧損**

董事認為，製造物業、廠房及設備以及製造使用權資產存在減值跡象，概因二零二三財年皮革製造業務大幅虧損約17,659,000港元(或約10,393,000港元，不包括製造物業、廠房及設備以及製造使用權資產的減值虧損分別約2,964,000港元及4,302,000港元)，較截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)之虧損約7,391,000港元錄得大幅增長，主要由於皮革製造業務收益由二零二二財年約54,542,000港元減少至二零二三財年約29,547,000港元(減幅約為45.8%)。於二零二三財年，並無發生特殊事件或情況導致皮革製造業務的收入及盈利能力大幅下降，因此亦無發生特殊事件或情況導致於二零二三年十二月三十一日確認製造物業、廠房及設備以及製造使用權資產減值。有關減少的主要原因為(i)由於通脹率高企，消費者縮減零售支出並謹慎消費；(ii)高通脹及需求疲弱導致零售商的銷量下降。銷售持續下滑促使零售商對零售業務保持審慎保守的態度，從而對本集團的皮革製造業務產生負面影響；(iii)銷售訂單表現不如預期，特別是來自本集團最主要市場美國品牌客戶(受中國內地及美國之間不斷加劇的緊張局勢影響)及歐洲的訂單需求大幅減少；及(iv)皮革製品行業受到多項因素影響，包括人口趨勢、消費行為及喜好。因此，皮革製造業務收入大幅減少，導致出現非正常現象，即二零二三財年下半年確認的收入少於二零二三財年上半年，偏離下半年收入高於上半年的慣常趨勢。

## **(B) 零售使用權資產的減值虧損**

於二零二三年十二月三十一日，並無本集團零售店舖的零售物業、廠房及設備以及零售使用權資產。於二零二三年六月重續租賃後，就本集團工作坊（「零售工作坊」）的零售使用權資產確認減值虧損約896,000港元。董事認為零售工作坊的零售使用權資產存在減值跡象，概因零售工作坊於二零二二財年及二零二三財年出現持續虧損，主要由於競爭對手及線上銷售的競爭激烈導致香港零售環境不利。

## **(C) 企業使用權資產的減值虧損**

企業使用權資產已於二零二二財年悉數減值。就二零二三財年而言，鑒於本集團出現持續虧損，董事認為先前悉數減值企業使用權資產的減值虧損毋須撥回。

## **本公司進行的減值評估及釐定減值金額**

### **(A) 本公司進行的減值評估**

誠如香港會計準則第36號（「香港會計準則第36號」）所規定，董事於有減值跡象時計量製造物業、廠房及設備、製造使用權資產、零售物業、廠房及設備及零售使用權資產的可收回金額。製造物業、廠房及設備、製造使用權資產、零售物業、廠房及設備及零售使用權資產的相關項目歸為一類，共同構成了減值評估的製造現金產生單位及零售現金產生單位。董事評估製造物業、廠房及設備、製造使用權資產、零售物業、廠房及設備及零售使用權資產的可收回金額，即使用價值（「使用價值」）與公平值減出售成本（「公平值減出售成本」）中的較高者。絕大部分物業、廠房及設備為租賃場所附帶不可出售的租賃物業改良。根據租賃協議，製造使用權資產及零售使用權資產不得出售（轉讓租賃），且通常業主不會直接同意有關出售。基於上文所述，物業、廠房及設備以及使用權資產的公平值減出售成本被視為金額甚微，故製造現金產生單位及零售現金產生單位的可收回金額乃基於各自的使用價值釐定。

根據使用價值計算的結果，製造物業、廠房及設備、製造使用權資產、零售物業、廠房及設備及零售使用權資產的可收回金額分別估計為零，因此就截至二零二三年十二月三十一日止年度確認減值。

## **(B) 採納的估值方法及採納有關方法的理由**

根據香港會計準則第36號資產減值，使用價值為資產或現金產生單位預期將產生未來現金流量的現值。為遵守相應會計準則，多年來一直採用收入法對製造現金產生單位及零售現金產生單位進行估值。根據收入法，使用價值乃透過應用貼現現金流量法計算，將資產日後預期產生的收入價值折算為現值，有關金額與香港會計準則第36號界定的使用價值一致。

## **(C) 製造現金產生單位的估值**

本公司委聘具備相關資格及經驗的獨立估值師(「估值師」)以釐定製造現金產生單位於二零二三年十二月三十一日的使用價值，有關詳情載於日期為二零二四年三月二十七日的估值報告。

下文列載製造現金產生單位估值的主要估值參數及假設：

### **(i) 現金流量預測**

#### 增長率

經參考多份研究報告作出的皮革製品市場研究，預計於二零二三年至二零三零年期間全球皮革製品市場將錄得年增長率介乎6.2%至9.5% (平均為7.31%)，董事就二零二四年及二零二五年預測期間應用預判收益增長率7.5% (乃由董事判斷選取，略高於平均值7.31%)。

#### 毛利率(「毛利率」)

二零二三財年的毛利率為17.3%，較二零二二財年經調整毛利率26.9%大幅下降，當中已就多個非經常性因素作出調整，包括(i)過時存貨撥備；及(ii)因新冠疫情導致原材料供應不穩產生的額外生產成本。二零二三財年毛利率下降主要由於產量較低導致未能取得規模經濟效益。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)及截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五財年」)的預測中，單位製造成本預期因精簡生產線以更好規劃生產計劃以及進一步控制生產成本而有所下降。因此，董事於二零二三年及二零二四年現金流量預測中採用的毛利率分別為23.5%及24.5%。

(ii) 貼現率

貼現率(13.37%\*)為加權平均資金成本(「加權平均資金成本」)，釐定如下：

股權成本	14.76%
債務成本	5.88%
股權價值與企業價值之權重	85.88%
債務價值與企業價值之權重	14.12%
法定企業稅率	16.5%
<b>加權平均資金成本</b>	<b>13.37%*</b>

\* 二零二三年年度業績公告及二零二三年年報所載披露採用下調約整金額13%

(a) 加權平均資金成本的若干相關數據及假設來自下列指標上市公司的市場數據，該等公司主要提供皮革製品相關業務，與製造現金產生單位的業務類似。

股份代號	公司名稱
1910 港股	新秀麗國際有限公司
1023 港股	時代集團控股有限公司
1058 港股	南粵控股有限公司

指標上市公司主要按下列標準甄選：

- (1) 該等公司主要從事皮革製品相關業務；
- (2) 該等公司股份於主要證券交易所上市，且於合理期間內買賣活躍；及
- (3) 該等公司的詳細財務及營運資料可於彭博或其他公開可得來源取得。

(b) 股權成本(為14.76%)乃按資本資產定價模型計算，並就公司規模及公司特定風險作出額外溢價調整。

(c) 債務假定成本為香港最優惠利率，即5.88%。

*(iii) 參數價值及假設較先前所採用者的變動及相關原因*

相比二零二二年外部客戶現金產生單位收益預測(「二零二二年預測」)，於二零二三年外部客戶現金產生單位收益預測(「二零二三年預測」)中，就二零二四財年及二零二五財年採用的增長率低得多。誠如上文「導致確認二零二三財年減值虧損的原因及情況」所述，於二零二三財年製造現金產生單位的表現明顯惡化。因此，董事(i)基於二零二三年較低的實際收益水平及(ii)截至二零二三年十二月三十一日的二零二四財年及二零二五財年預測銷售額及增長率由二零二二年預測的10%至20%調整為二零二三年預測的7.5%\*。

除預測銷售額及增長率的上述變動外，參數價值及假設較上個年度並無任何重大變動。

\* 二零二三年年度業績公告及二零二三年年報所載披露採用上調約整金額8%

**(D) 零售現金產生單位的估值**

截至二零二三年十二月三十一日零售工作坊中零售物業、廠房及設備以及零售使用權資產的使用價值計算，乃由董事按皮革製造業務所用相同方法編製。並無委聘估值師對零售工作坊可收回金額作出估值。

下文列載零售現金產生單位估值的主要估值參數及假設：

*(i) 現金流量預測*

增長率

董事參考羅兵咸永道刊發的《2024香港零售前景》，並考慮國際貨幣基金組織預測的二零二五年全球整體GDP增長率，董事預測於經歷二零二三財年增長停滯後，皮革零售業務可望觸底反彈，並就二零二四財年及二零二五財年預測期間採用增長率10%。

## 毛利率

考慮到二零二三財年皮革零售業務毛利率高企乃採用存量存貨計算，而有關存貨於過往年度已大幅減值，董事就二零二四財年及二零二五財年採用更為實際的毛利率40%。有關毛利率乃參考二零一九財年的實際毛利率44%計算得出，該年度當地零售市場尚未受爆發新冠疫情影響，故存貨週轉率較最近數年較為正常。

## (ii) 貼現率

皮革零售業務的使用價值計算採用的貼現率，乃採用下文所述與皮革製造業務相同的方法計算。

貼現率(12.84%\*)為加權平均資金成本(「加權平均資金成本」)，釐定如下：

股權成本	14.21%
債務成本	5.88%
股權價值與企業價值之權重	85.32%
債務價值與企業價值之權重	14.68%
法定企業稅率	16.5%
<b>加權平均資金成本</b>	<b>12.84%*</b>

\* 二零二三年年度業績公告及二零二三年年報所載披露採用上調約整金額13%

(a) 加權平均資金成本的若干相關數據及假設來自下列指標上市公司的市場數據，該等公司主要提供皮革製品相關業務，與零售現金產生單位的業務類似。

股份代號	公司名稱
709 港股	佐丹奴國際有限公司
1150 港股	米蘭站控股有限公司
592 港股	堡獅龍國際集團有限公司
128 港股	安寧控股有限公司

指標上市公司主要按下列標準甄選：

- (1) 該等公司主要從事皮革製品相關業務；
  - (2) 該等公司股份於主要證券交易所上市，且於合理期間內買賣活躍；及
  - (3) 該等公司的詳細財務及營運資料可於彭博或其他公開可得來源取得。
- (b) 股權成本(為14.21%)乃按資本資產定價模型計算，並就公司規模及公司特定風險作出額外溢價調整。
- (c) 債務假定成本為香港最優惠利率，即5.88%。

*(iii) 參數價值及假設較先前所採用者的變動及相關原因*

參數價值及假設較上個年度並無任何重大變動。

除上文所披露者外，二零二三年年度業績公告及二零二三年年報的內容維持不變。

承董事會命  
中聯發展控股集團有限公司  
主席兼執行董事  
趙靖飛

香港，二零二四年六月三日

於本公告日期，執行董事為趙靖飛先生、范欣先生及秦伯翰先生，而獨立非執行董事為韓煜女士、賈麗欣女士及榮毅先生。