

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)

年報

2023/2024

目錄

頁次

公司資料	2
主席報告書	3
董事及高級管理人員之履歷資料	5
管理層討論及分析	10
企業管治報告	29
董事會報告書	40
獨立核數師報告書	48
綜合損益及其他全面收益表	56
綜合財務狀況表	58
綜合權益變動表	60
綜合現金流量表	61
綜合財務報表附註	63
五年財務概要	135
發展中待售物業及待售物業概要	136

董事

執行董事

譚立維先生 (副主席)
劉力揚先生

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

獨立非執行董事

侯志傑先生
梁志雄先生
李漢權先生

審核委員會

李漢權先生 (主席)
侯志傑先生
梁志雄先生

薪酬委員會

梁志雄先生 (主席)
侯志傑先生
李漢權先生
Lim Kim Chai先生

提名委員會

侯志傑先生
梁志雄先生
李漢權先生

公司秘書

司徒民先生

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司
香港
九龍九龍灣
宏照道38號
企業廣場五期2座23樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4/F North Cedar House,
41 Cedar Avenue,
Hamilton HM12,
Bermuda

股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港
北角英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-4室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street,
Hamilton HM11,
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
1005室

股份代號

943

主席報告書

本人謹代表中證國際有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止年度(「二零二三年／二四年財政年度」或「本年度」)之年報。

回顧及展望

過去一年，儘管遭遇挑戰，本集團仍然保持堅韌，並專注於主要的策略行動，為未來的成功做好準備。儘管我們的財務表現反映出市場的複雜性，但我們已採取重大措施，證明我們致力於為股東提升長期價值。

無可否認，本集團於二零二三年／二四年財政年度的表現受到更廣泛的經濟因素及特定行業的挑戰所影響。本年度的收益下降至148,500,000港元，而上一財政年度則為872,900,000港元。收益下跌主要是由於物業發展分部的貢獻大幅減少所致，其收益由去年的697,200,000港元下跌至46,700,000港元。市場波動(特別是中國房地產行業)及項目延遲落成乃導致收益下降的原因。儘管如此，該等挑戰為我們提供動力，以重新評估我們的策略重點、精簡我們的營運及強化我們的核心分部。

年結後不久，一個重要的里程碑為於二零二四年七月成功完成出售香港中證城市投資有限公司(其持有承德金域及位於中國南京及東莞之物業發展項目)之全部股權及應收深圳市中證瑞豐管理有限公司之股東貸款予本公司一名主要股東，代價約為53,700,000港元(「出售事項」)。出售事項為我們透過減少債務及加強流動資金以提升本集團財務穩健性策略的關鍵一步。該交易亦讓我們得以集中資源於盈利能力更高及可持續發展的業務分部，以支持本集團的長遠增長目標。

同樣重要的是恢復本集團在印尼的開採許可權。經過一段不明朗的時期，我們欣然報告印尼政府於二零二三年八月恢復我們的開採許可權。該發展使我們得以恢復煤礦開採業務，並於二零二四年第二季度開始實際生產及銷售。該成就標誌著我們的煤礦開採項目翻開新篇章，我們預期該項目在未來數年將帶來越來越積極的回報。本集團致力與獨家合作夥伴進一步優化該資產，確保煤礦開採業務在未來繼續提供強勁的財務貢獻。

儘管我們的保健及家庭用品分部面臨逆境，但仍是本集團的基石。於二零二三年／二四年財政年度，該分部的收益約為100,300,000港元，較上一財政年度的172,400,000港元減少41.8%。銷售下降主要由於若干客戶憂慮中國新冠肺炎疫情管控措施可能導致供應鏈中斷而於二零二二年年末大幅增加採購訂單後進行去庫存過程，以管理存貨水平。儘管收益下降，該分部的毛利率仍由二零二二年／二三年財政年度的21.8%上升至約30.3%，接近二零一九年新冠肺炎疫情前33.8%的水平。毛利率回升突顯我們對營運效率及成本管理的重視，此為該部門在全球市場環境改善時取得更強勁的表現奠定基礎。我們仍然樂觀地認為，憑藉持續研發，加上我們努力開拓新市場，該分部將在不久的將來實現增長，並為本集團的整體業績作出積極貢獻。

整體而言，儘管二零二三年／二四年財政年度面臨重大挑戰，但我們採取果斷行動，包括完成出售事項、恢復印尼煤礦開採業務，以及在保健及家庭用品分部持續努力，為未來奠定穩固基礎。我們對未來感到樂觀，並致力於為股東創造長遠價值。

鳴謝

本人謹藉此機會代表董事會全寅，對過去一年各位股東、業務夥伴及各界人士的持續支持，及公司管理層與員工的默默耕耘和恪盡職守，表示由衷謝意！

譚立維先生

副主席兼執行董事

二零二四年九月二十七日

董事及高級管理人員之履歷資料

執行董事

譚立維先生(「譚先生」)

(副主席)

譚先生，現年76歲，於二零零一年十二月十七日獲委任為本公司執行董事，並於二零一一年七月二十一日獲委任為董事會主席。彼亦於二零零七年七月三日獲委任為本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員及於二零一二年三月二十九日獲委任為本公司提名委員會(「提名委員會」)主席。譚先生於二零一八年一月十八日獲調任為董事會副主席並停任提名委員會主席。彼亦為本公司下列附屬公司之董事，分別為Big Advanced Holdings Limited、東莞威煌電器製品有限公司、意科管理有限公司、Fairform Group Limited、Fairform Manufacturing Co. Limited、New Hong Kong Industrial Co. Limited、Qesco International (HK) Limited及Smart Guard Limited。譚先生持有美國加州柏克萊大學學士學位，主修應用數學。彼於物業、零售及科技等行業擁有廣泛管理經驗。彼亦擅長為公司制訂及推行業務策略，對於投資新興科技亦富有經驗。彼曾在一個由四間香港上市公司組成之綜合企業擔任行政董事，直接統籌集團之行政事務及專責管理多間附屬公司之業務，包括物業收購、策略投資及籌辦酒店等項目。譚先生於二零零一年加入本公司前，曾任香港一間上市時裝零售連鎖店(在中、港兩地設有逾200間分店)之執行董事，對於在中國創辦專賣業務有深厚經驗。

劉力揚先生(「劉先生」)

劉先生，現年64歲，於二零一零年八月十九日獲委任為執行董事、董事會副主席、行政總裁及薪酬委員會成員。彼其後於二零一二年三月二十九日獲委任為提名委員會成員。彼於二零一八年一月十八日不再為董事會副主席。彼亦不再為行政總裁及薪酬委員會及提名委員會成員，由二零二零年七月十六日起生效。彼亦為本公司附屬公司懿鑫控股有限公司、Fastport Investment Holdings Limited及Vision South Limited之董事。劉先生於投資銀行業擁有17年經驗。於加入本公司前，他曾擔任野村國際(香港)有限公司中國投資銀行部聯席主管。彼亦曾於美林(亞太)有限公司、中國國際金融有限公司及Morgan Stanley & Co. Inc工作。劉先生持有哥倫比亞大學工商管理碩士學位。劉先生於二零二二年二月之前曾為聯交所主板上市公司美麗中國控股有限公司(股份代號：706)之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員之履歷資料

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士(「Lim先生」)

Lim先生，57歲，於二零一九年十二月二十日獲委任為本公司非執行董事。彼於投資及物業發展業務方面擁有逾19年經驗。彼為旭東集團(專注於馬來西亞之物業發展)之創辦人及主席。自於二零零五年創立旭東集團以來，Lim先生一直擔任Yuk Tung Properties Sdn. Bhd.、Yuk Tung Development Sdn. Bhd.、Yuk Tung Land Sdn. Bhd.、Yuk Tung Construction Sdn. Bhd.、Home Marketing Sdn. Bhd.及Pacific Memory Sdn. Bhd.(「Pacific Memory」)之董事，主要負責旭東集團的整體管理及戰略發展。Lim先生亦於二零零七年獲委任為馬來西亞之太平紳士(JP)。

董事及高級管理人員之履歷資料

獨立非執行董事

侯志傑先生(「侯先生」)

侯先生，現年53歲，於二零一四年三月七日獲委任為本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)以及審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會及提名委員會各會之成員。侯先生於二零零一年至二零零八年期間為香港特區私人執業大律師。於成為大律師之前，侯先生曾於證券及期貨事務監察委員會任職。侯先生現時為律師。

侯先生由二零一六年三月至二零二二年八月曾為聯交所GEM上市公司hmvod視頻有限公司(前稱萬泰企業股份有限公司，股份代號：8103)之獨立非執行董事及於二零二二年一月至八月曾為聯交所主板上市公司鮮馳達控股集團有限公司(股份代號：1175)之獨立非執行董事。現時，彼為聯交所主板上市公司中國天化工集團有限公司(前稱為信陽毛尖集團有限公司，股份代號：362)之獨立非執行董事。

梁志雄先生(「梁志雄先生」)

梁志雄先生，現年69歲，於二零一三年十二月十三日獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各會之成員。梁志雄先生自二零一八年六月四日起獲委任為薪酬委員會主席。梁志雄先生自一九七六年起開始其專業會計培訓，現為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。梁志雄先生亦是香港稅務學會之資深會員及香港註冊稅務師以及註冊財務策劃師協會之會員。梁志雄先生為香港執業會計師，並為富立會計師行有限公司之董事。

梁志雄先生於二零一七年十二月至二零二二年五月曾為WT集團控股有限公司(股份代號：8422)及於二零一一年二月至二零二二年十月曾為財華社集團有限公司(股份代號：8317)之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所GEM上市公司；彼於二零二零年十月至二零二二年一月亦曾為聯交所主板上市公司長興國際(集團)控股有限公司(股份代號：238)之獨立非執行董事。現時，彼為大同集團有限公司(股份代號：544)及REF Holdings Limited(股份代號：1631)之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所主板上市公司。

董事及高級管理人員之履歷資料

李漢權先生(「李先生」)

李先生，現年58歲，於二零一三年七月十九日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會各會之成員。李先生為香港執業會計師，彼於為不同行業客戶提供審計服務方面具有豐富經驗，包括紡織、建築、物業發展、貨運代理、高爾夫球會、珠寶製造及貿易、應用軟件開發及安裝、網站設計及開發、製造及ATM營運業務。此外，李先生於香港公開上市及盡職審查方面擁有豐富經驗。李先生於二零一三年成立李漢權會計師事務所前，曾於德勤任職及於中瑞岳華出任高級審計經理。

高級管理人員

菅原敏雄先生(「菅原先生」)

菅原先生，現年60歲，於二零零七年加入本集團。菅原先生為本集團全資附屬公司輝煌家品有限公司之總經理，負責本集團製造保健及家庭用品業務之整體生產管理及質量監控。菅原先生獲英國布萊頓大學授予機械工程學士學位，並獲南澳大學授予工商管理碩士學位。彼為英國工程技術學會之會員，於項目工程、產品研發及生產管理方面擁有豐富工作經驗。

王思逸先生(「王先生」)

王先生，現年61歲，於一九九八年加入本集團。王先生為輝煌家品有限公司之市務董事，負責本集團製造及銷售保健及家庭用品業務之銷售及市場營銷工作。王先生持有英國薩爾德福大學之商學文憑。王先生於小型家用電器及家用產品之市場營銷方面擁有逾20年工作經驗。

司徒民先生(「司徒先生」)

司徒先生，54歲，現時為本公司之公司秘書及首席財務官。於二零一九年六月加盟本公司之前，司徒先生曾於二零一三年十月至二零一八年十二月分別擔任中國中藥控股有限公司(股份代號：570)之投資部總監及首席財務官。於二零零一年九月至二零一三年二月，他曾於相同公司前名為榮山國際有限公司及盈天醫藥集團有限公司時擔任執行董事及首席財務官。司徒先生為英國特許公認會計師公會之資深會員，亦為中國註冊會計師協會之會員。彼於財務管理、企業融資及企業管治方面擁有豐富經驗。

董事及高級管理人員之履歷資料

董事資料變動

於截至二零二四年六月三十日止年度及其後直至本報告日期，並無任何董事資料變動根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51(B)(1)條須予披露。

業務回顧

本年度業績

本集團截至二零二三年／二四年財政年度之總收益約為148,499,000港元，較截至二零二三年六月三十日止年度（「二零二二年／二三年財政年度」）的872,910,000港元減少約83.0%，此乃由於來自物業發展以及保健及家庭用品業務的收益減少所致。於二零二二年／二三年財政年度，位於中國東莞市的物業發展項目的大部分住宅單位已於二零二二年七月交付予買家，為二零二二年／二三年財政年度帶來收益約697,216,000港元。於二零二三年／二四年財政年度，來自東莞項目之收入僅約為46,664,000港元。與此同時，保健及家庭用品業務之收入亦下降至約100,278,000港元（二零二二年／二三年財政年度：約172,421,000港元）。收益減少主要由於若干客戶進行去庫存過程。

毛利率由二零二二年／二三年財政年度的29.1%下跌至二零二三年／二四年財政年度的15.5%，主要由於二零二三年／二四年財政年度上半年東莞項目進行促銷活動及於目前中國房地產市場不景氣的情況下，房屋銷售價格持續下跌所致。

本公司擁有人應佔綜合虧損約為699,345,000港元，而二零二二年／二三年財政年度的本公司擁有人應佔綜合溢利約為69,131,000港元。本年度錄得虧損主要由於(i)基於上述原因，物業發展以及保健及家庭用品業務的收入下跌，導致毛利下降至約22,989,000港元（二零二二年／二三年財政年度：約253,687,000港元）；(ii)於承德金域之權益之減值虧損約288,775,000港元（二零二二年／二三年財政年度：約75,860,000港元）；(iii)應收承德金域款項之減值虧損約68,155,000港元（二零二二年／二三年財政年度：零港元）；(iv)撇減發展中待售物業約196,443,000港元（二零二二年／二三年財政年度：零港元）；(v)融資成本約191,647,000港元（二零二二年／二三年財政年度：約84,618,000港元）主要由於南京項目之逾期銀行貸款所致；(vi)其他應收款項之減值約65,934,000港元（二零二二年／二三年財政年度：2,481,000港元）；及(vii)應佔聯營公司之虧損約67,537,000港元（二零二二年／二三年財政年度：約38,208,000港元）。上述虧損由於年內恢復煤礦開採許可權而撥回勘探及評估資產之減值虧損約31,761,000港元以及行政開支減少約9,067,000港元而被部分抵銷。

本集團業務於二零二三年／二四年財政年度之回顧及本集團業務於截至二零二五年六月三十日止年度之前景載列如下。

管理層討論及分析

保健及家庭用品業務

該業務透過全資附屬公司輝煌家品有限公司（「輝煌」）經營。輝煌一直從事生產電動口腔護理產品及理髮產品，專門生產成人及兒童電動牙刷。多年來，輝煌不斷創新其產品，具有振動、旋轉振盪、聲波技術等先進功能，該等產品於其位於中國東莞市的自有生產設施製造，具備年產1,000萬支以上電動牙刷的生產能力。

輝煌以原設備製造商（「原設備製造商」）及／或自有品牌產品製造商的身份與全球知名品牌建立合作夥伴關係。作為原設備製造商，輝煌根據客戶的特定要求（包括設計、材料及技術）生產產品。作為自有品牌產品製造商，輝煌負責設計及生產過程，而客戶則以自有品牌營銷。本集團的大部分產品用於出口，並最終分銷予零售商。

於二零二三年／二四年財政年度，保健及家庭用品業務之收益約為100,278,000港元，較二零二二年／二三年財政年度約172,421,000港元減少約41.8%。於二零二三年／二四年財政年度的分部毛利率約為30.3%，較二零二二年／二三年財政年度的21.8%增加約8.5%，接近二零一九年新冠肺炎疫情前約33.8%的水平。銷售下降主要由於若干客戶憂慮中國新冠肺炎疫情管控措施可能導致供應鏈中斷而於二零二二年下半年增加採購訂單，其後於二零二三年年初或前後開始進行去庫存過程，以管理存貨水平。

於二零二三年／二四年財政年度，美國仍是此分部的最大市場，佔收益約75.4%，而歐洲及英國佔收益約9.2%，而餘下收益15.4%則來自香港及其他地區。

放債業務

本集團的放債業務涉及向借款人（包括個人及中小企業）提供貸款。然而，鑑於業務分部近期的市場氣氛，本集團於二零二三年／二四年財政年度並無授出任何新貸款，且於短期內無意授出任何新貸款。本集團之流動貸款乃授予五名借款人，從事(i)黃金開採及貿易；(ii)股權投資；及(iii)項目投資。該等貸款乃根據本集團的信貸政策向借款人授出，貸款期限為6至12個月，年利率介乎7%至24%。然而，所有貸款均已逾期。儘管本集團於二零二三年／二四年財政年度開始前已就應收貸款提撥減值撥備，然而，本集團仍設有專責人員監控貸款的償還情況。

管理層討論及分析

於二零二四年六月三十日，未償還應收貸款約為44,054,000港元（於二零二三年六月三十日：42,935,000港元）。經扣除貼現影響約3,315,000港元（於二零二三年六月三十日：3,315,000港元）及減值撥備約36,476,000港元（於二零二三年六月三十日：30,720,000港元）後，於二零二四年六月三十日之應收貸款淨總額約為4,263,000港元（於二零二三年六月三十日：8,900,000港元）。

有關貸款的進一步分析載列如下。

按規模劃分之貸款組合

下表載列於所示日期放債業務項下未償還應收貸款之分佈及按規模劃分的借款人數目：

	二零二四年六月三十日			二零二三年六月三十日		
	借款人 數目	千港元	%	借款人 數目	千港元	%
未償還應收貸款：						
最高5,000,000港元	2	8,000	18.2	2	8,000	18.6
5,000,000港元至10,000,000港元 (包括)	2	16,263	36.9	2	15,144	35.3
超過10,000,000港元	1	19,791	44.9	1	19,791	46.1
總計	5	44,054	100.0	5	42,935	100.0

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：

	二零二四年六月三十日		二零二三年六月三十日	
	千港元	%	千港元	%
未償還應收貸款：				
無抵押貸款	41,054	93.2	39,935	93.0
有抵押貸款－物業所有權	3,000	6.8	3,000	7.0
總計	44,054	100.0	42,935	100.0

管理層討論及分析

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：

	二零二四年六月三十日		二零二三年六月三十日	
	千港元	%	千港元	%
未償還應收貸款：				
逾期	44,054	100.0	42,935	100.0
於三個月內到期	—	—	—	—
總計	<u>44,054</u>	<u>100.0</u>	<u>42,935</u>	<u>100.0</u>

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。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將於五年期間開展所有生產活動，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。

管理層討論及分析

於二零二三年十二月三十一日，煤礦開採業務的工作及預算方案獲得印尼政府批准。煤炭生產於二零二四年四月開始，並於二零二四年五月進行首次煤炭銷售，二零二三年／二四年財政年度錄得特許權費收入約為300,000港元。由於煤炭開採項目位於熱帶地區，加上自開採以來雨季持續，生產進度受到嚴重影響，以致銷售受阻。然而，由於已完成恢復開採許可權，並已按計劃開始煤炭生產及銷售，本集團委聘獨立估值師對煤礦開採業務的勘探及開採權進行估值，並根據估值於二零二三年／二四年財政年度確認撥回減值虧損約31,761,000港元。

於二零二三年／二四年財政年度，綜合損益及其他全面收益表所示本集團煤礦開採業務分部相關之營運開支主要為行政開支，於二零二三年／二四年財政年度約為688,000港元（二零二二年／二三年財政年度：約758,000港元）。二零二三年／二四年財政年度不包括減值撥回的分部虧損約為487,000港元（二零二二年／二三年財政年度：約758,000港元）。

於二零二四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 (千噸)		變動百分比	變動理由
	於 二零二四年 六月三十日	於 二零二三年 六月三十日		
探明	8,675	8,705	-0.35%	開始煤炭生產
控制	11,537	11,537	無	不適用
推斷	6,097	6,097	無	不適用
	26,309	26,339		

管理層討論及分析

於中國之物業項目

年內，本集團於中國擁有三個物業項目之權益，即分別位於南京市（「南京項目」）及東莞市（「東莞項目」）的兩個物業發展項目，以及一個位於承德市灤平縣的一個一級土地開發項目（「灤平項目」）。

於二零二四年五月六日，本集團與Lim Kim Chai先生（「買方」）（本公司之非執行董事及主要股東）訂立協議，向買方出售(i)香港中證城市投資有限公司（「出售公司」）之全部股權，代價約為53,700,000港元；及(ii)深圳市中證瑞豐管理有限公司以象徵式代價1港元結欠本公司之總金額（包括本金及利息）（「出售事項」）。出售公司持有本集團於上述中國物業項目的權益。出售事項之詳情已於本公司日期為二零二四年五月六日之公佈及日期為二零二四年六月二十八日之通函內披露。

出售事項已於二零二四年七月完成，其後本集團不再從事中國的物業項目。以下為於二零二三年／二四年財政年度三個中國物業項目的業務概覽。

物業發展

東莞項目

年內，本集團持有東莞項目100%權益。東莞項目名為中證·雲庭，位於中國東莞市南城區。該項目屬小型物業發展項目，由兩座綜合大廈組成，包括兩幢由242個住宅單位及72個商用單位（實用總樓面面積分別約23,280平方米及4,969平方米）以及設於地庫兩層停車場的178個泊車位組成之綜合大樓。東莞項目的住宅單位已於二零二零年十一月開始預售。東莞項目於二零二二年七月竣工，大部分住宅單位已於二零二二年七月交付予買家。

於二零二三年／二四年財政年度，東莞房地產市場仍然充滿挑戰，導致區內可供出售的房地產項目競爭激烈。本集團售出20個住宅單位、1個商用單位及15個泊車位，並錄得銷售收入約46,664,000港元，而二零二二年／二三年財政年度則為697,216,000港元（當時大部分住宅單位已於二零二二年七月交付）。於二零二四年六月三十日，持作出售之物業約為154,822,000港元，包括(i) 17個未售出住宅單位、(ii) 3個已簽約但尚未交付住宅單位、(iii) 71個商用單位及(iv) 163個持作出售泊車位。

管理層討論及分析

南京項目

年內，本集團持有南京項目51%權益。南京項目名稱為泉悅春風，位於中國南京市江北新區龍袍新城奶山生態風景區。該項目為大型房地產開發項目，分三期建設，包括低層住宅、商業、酒店公寓／服務式住宅及其他配套設施。項目總樓面面積約為340,000平方米。

於二零二零年六月，南京項目開始預售項目一期的住宅單位。然而，由於資金不足，一期工程自二零二二年八月起停工。於二零二四年六月三十日，參與南京項目之項目公司（「南京項目公司」）已就42個住宅單位訂立買賣協議，佔一期住宅單位可售總樓面面積約15.5%，並錄得訂約總額約人民幣150,500,000元。儘管暫時停工，南京項目公司正盡力儘快恢復一期工程建設。

南京項目公司的運營資金主要來自銀行借款及其他借貸。自二零二二年十月起，南京項目公司一直未按期償還本金約為人民幣319,700,000元的銀行貸款。該銀行貸款以南京項目公司持有的所有發展中待售物業及南京項目公司的全部股權（包括本集團間接持有之51%股權）作抵押。本集團一直與銀行就還款計劃進行磋商，但至今尚未達成任何協定。本集團曾尋求其他融資以取代拖欠的銀行貸款，但未果。於二零二三年十一月，法院將南京項目公司之全部股權（包括本集團間接持有之51%股權）凍結，於二零二三年十二月，法院頒佈判決，命令（其中包括）南京項目公司須償還銀行貸款連同利息、違約金、違約利息及其複利息予銀行，有關拍賣或出售抵押財產所得款項，銀行有優先權利可獲支付，包括南京項目公司之全部股權。根據廣州產權交易所於二零二三年十二月二十七日發佈的公告，上述銀行已將該筆銀行貸款作為不良資產出售。於二零二四年六月三十日，南京項目公司尚未接獲任何方面有關上述銀行貸款的買方可能就銀行貸款項下質押的證券採取的行動（如有）的通知。

於估計南京項目發展中待售物業於二零二四年六月三十日之可變現淨值時，本集團將出售代價分配至所出售資產（發展中待售物業除外）及負債，而剩餘價值則分配至發展中待售物業。按此基準，於二零二三年／二四年財政年度已計提撇減發展中待售物業約196,443,000港元。

管理層討論及分析

一級土地開發

本公司持有承德金域之42.5%股權，承德金域為一家持有承德中證城鄉開發有限公司（「承德開發」）90%股權之公司，而承德開發為灤平項目之項目公司。灤平項目擬分為兩期，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。

於二零一九年，當地政府暫停包括灤平項目在內的灤平縣所有房地產開發項目的運營，以解決該地區的若干生態及環境問題，同年並無對任何承德開發已開發土地進行土地拍賣。政府曾於二零二零年恢復部分土地拍賣，但由於新冠肺炎疫情的影響及房地產市場的挑戰，出售活動受到嚴重影響並延遲。自二零二一年起，除6畝土地劃撥予政府作公共設施劃撥用地外，承德開發已開發土地均未被政府成功出售／拍賣。

於二零二二年，灤平縣政府啟動潮河流域（灤平段）生態治理與鄉村振興產業融合發展（「EOD項目」）的目標是發展區域內的各範疇的產業，並注重生態環境治理。據悉，EOD項目的招標已於二零二四年一月由一家國有建築企業牽頭的財團中標。目前，本集團尚未獲得有關EOD項目實施計劃的詳細資料，但根據承德開發的初步了解，EOD項目將涉及承德開發已開發的大部分土地，但將主要用於非住宅及非商業用途。倘承德開發已開發的土地用於EOD項目，則在未來的土地拍賣中，該等土地的出售價格可能會大大低於之前根據灤平項目的住宅及商業用途估算的價格。另一方面，目前並無跡象灤平政府會在短期內拍賣承德開發已開發土地。

管理層討論及分析

鑑於上文所述，承德金域於二零二四年六月三十日之可收回金額乃根據承德開發所產生之實際土地及基礎建設成本以及承德金域與灤平市政府於二零一七年十一月就灤平項目訂立之合作協議所訂明之投資回報，使用資產法按公允價值減出售成本而釐定，有關可收回金額遠低於其賬面值，導致確認於承德金域之權益之減值虧損約288,775,000港元。

由於預期承德金域並無足夠資產償還其債務，故應收承德金域款項確認減值虧損約68,155,000港元。

投資馬來西亞波德申房地產開發項目

本集團持有Pacific Memory Sdn Bhd 35%股權，而Pacific Memory Sdn Bhd（「Pacific Memory」）則以聯營公司入帳。該公司在馬來西亞波德申從事商業開發，設施包括酒店、遊艇俱樂部、活動場地及零售空間及相關設施。該發展計畫已報請相關政府機構批准，部分遊艇泊位建設規劃已獲批准並完成。目前，管理層正在與專門針對遊艇泊位設施區域的業務顧問合作最終確定銷售及行銷計劃。

前景

保健及家庭用品業務

基於目前的市況及策略重點，本集團對輝煌未來一年的表現持審慎樂觀的態度。

在全球環保意識不斷增強的推動下，帶有不可更換電池的一次性電動牙刷的銷售在不久的將來可能會繼續下降。儘管如此，本集團已為這一潛在發展做好了充分準備。事實上，本集團已開發出更環保的產品，例如可更換刷頭的充電式電動牙刷。憑藉強大的內部研發能力及對市場趨勢的適應能力以及與主要客戶的長期合作關係，本集團有信心與客戶共同開發出滿足消費者需求並適應市場趨勢變化的產品。

管理層討論及分析

本集團預期，隨著去庫存效應減弱及客戶為二零二四年下半年的假期做準備而逐步補充存貨，銷售將重拾勢頭。這種勢頭預計會因美聯儲於二零二四年下半年減息而持續。較低的借貸成本可能刺激消費者個人護理產品(如電動牙刷)的酌情開支。然而，降息對消費者支出的全面影響需要時間體現，可能於二零二五年變得更加明顯。

輝煌目前正優先開發及推出聲波振動電動牙刷，該新型電動牙刷具有聲波及旋轉振動功能，兩者相結合可產生動態刷牙動作，有效去除牙齒及牙齦線上的牙菌斑。隨著輝煌根據潛在客戶的反饋繼續改進聲波振動電動牙刷，本集團預期該產品將於二零二四年第四季度開始量產，並於二零二五年在全球全面上市。本集團仍有信心該產品將帶動顯著的市場滲透率，尤其是在美國及歐洲市場，目前正與潛在零售夥伴進行磋商。與此同時，全球市場的潛在商機仍在探索中，尤其是透過網上企業對企業(「B2B」)及零售平台。輝煌亦在開發其他新產品，例如設計更吸引的聲波電動牙刷，並探討透過網上企業對消費者平台行銷該等產品的商機。

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，本集團於不久將來將不會進一步授出新貸款。

煤礦開採業務

由於煤炭開採項目區域逐漸由雨季過渡至旱季，而煤炭進口國(如中國)亦將進入對煤炭需求較大的秋冬季，管理層相信本集團下一財政年度的煤炭產量及銷售量將明顯超出目前水平。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二四年六月三十日，本集團有現金及銀行存款約為20,135,000港元(二零二三年六月三十日：41,427,000港元)，包括人民幣列值之外幣存款約16,131,000港元(二零二三年六月三十日：36,812,000港元)。

管理層討論及分析

流動比率

於二零二四年六月三十日，本集團之流動負債淨額為約473,718,000港元（於二零二三年六月三十日：流動資產淨額為約68,305,000港元），流動比率（即流動資產除以流動負債）為0.78（二零二三年六月三十日：1.03）。

債項及借貸

於二零二四年六月三十日，本集團之債項及借貸總額合共約1,344,401,000港元（二零二三年六月三十日：1,363,956,000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

於二零二四年六月三十日，本集團之負債比率（即債項及借貸總額除以權益總額）為1,168.5%（二零二三年六月三十日：141.7%）。

匯率與利率之波動風險及相關對沖安排

由於大部分業務交易、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

本公司於截至二零二四年六月三十日止年度並無進行任何集資活動。

管理層討論及分析

所持有重大投資、重大收購及出售附屬公司

誠如上文「業務回顧－於中國之物業項目」一節所披露，於二零二四年五月六日，本集團與買方訂立協議，向買方出售(i)出售公司之全部股權，代價約為53,700,000港元，買方應以一元對一元之基準抵銷本公司截至協議日期結欠其之股東貸款之應計未償還利息；及(ii)深圳市中證瑞豐管理有限公司以象徵式現金代價1港元結欠本公司之總金額(包括本金及利息)。出售公司持有本集團於中國物業項目的權益。出售事項之詳情已於本公司日期為二零二四年五月六日之公佈及日期為二零二四年六月二十八日之通函內披露。出售協議項下的所有先決條件已獲達成，並已於二零二四年七月二十二日完成。本集團自此不再從事中國物業項目。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團金額約為56,642,000港元(於二零二三年六月三十日：約56,612,000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(於二零二三年六月三十日：無)。本集團之發展中待售物業約1,049,592,000港元(於二零二三年六月三十日：1,249,032,000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

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

僱員及酬金政策

於二零二四年六月三十日，本集團於香港有20名(二零二三年六月三十日：19名)僱員，在中國有567名(二零二三年六月三十日：567名)僱員，並於印尼有1名(二零二三年六月三十日：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

於二零二四年七月二十二日，於上文「所持有重大投資、重大收購及出售附屬公司」一節所披露的出售事項完成後，本集團已將其於中國的所有物業項目分拆出售。

於出售事項完成後，買方已將本公司結欠其本金額為250,000,000港元(連同應計利息)之無抵押股東貸款之本金償還日期由二零二四年十二月三十一日延長至二零二七年十二月三十一日。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日後至本報告日期，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

於二零二四年六月三十日，並無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（截至二零二三年六月三十日止年度：無）。

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，由於缺乏估值或其他證據可供其核實勘探及評估資產於二零二三年六月三十日的零結餘，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，以及於截至二零二三年及二零二四年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表確認的勘探及評估資產相關減值／撥回減值虧損之適當性。因此，彼等已就此發表保留審核意見。

管理層之看法

儘管煤炭生產及銷售已於二零二四年上半年開始，而恢復開採許可權亦已完成，及開採許可權之可收回金額已根據獨立估值師對勘探及開採權之估值確定。管理層認同核數師就勘探及評估資產於二零二三年六月三十日的價值及該等資產截至二零二三年六月三十日止年度的減值之保留意見基準，因此核數師未能確定於二零二四年六月三十日作出的減值虧損撥回。此保留意見源於上一年度的審核限制，並影響比較數字。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。

管理層討論及分析

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分別對截至二零二三年及二零二四年六月三十日止年度勘探及評估資產減值／撥回減值虧損之立場。同時，經考慮上一年度審核限制對比較數字的影響後，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

由於恢復開採許可權已經完成，而開採許可權之可收回金額已根據獨立估值師對勘探及開採權之估值確定，管理層認為該保留意見已獲全面處理。

2. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項

核數師對承德金域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。核數師已無法搜集充分的審核證據，以令其信納於二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日之聯營公司權益、截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各年度之應佔虧損、應佔聯營公司換算海外業務之匯兌差額及於聯營公司權益之減值，以及有關承德金域之相關披露附註（載於本集團之綜合財務報表）是否已準確記錄及適當計入綜合財務報表。此外，由於承德金域的業務自二零二三年二月起暫停運營，管理層無法獲得承德金域的完整會計賬簿及記錄。

此外，核數師未能確定(i)於二零二四年及二零二三年六月三十日之應收承德金域款項分別約235,994,000港元及292,616,000港元之準確性；(ii)應收聯營公司款項約68,155,000港元之減值虧損是否已準確記錄及適當計入截至二零二四年六月三十日止年度綜合財務報表，以及截至二零二三年六月三十日止年度應否確認任何減值虧損；及(iii)截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度確認之利息收入分別約10,403,000港元及14,386,000港元之有效性。因此，彼等就此發表保留審核意見。

管理層討論及分析

本公司管理層之看法

管理層認為，於截至二零二四年六月三十日止年度就於承德金域之權益作出之減值虧損約288,775,000港元乃屬合理。承德金域於二零二四年六月三十日之可收回金額乃根據承德金域項目公司所產生之實際土地及基礎建設成本，以及承德金域與灤平政府於二零一七年十一月就灤平項目訂立之合作協議所訂明之投資回報，使用資產法按公允價值減出售成本而釐定，有關可收回金額遠低於其賬面值，導致確認於承德金域權益之減值虧損約288,775,000港元。此外，由於預期承德金域並無足夠資產償還其債務，故截至二零二四年六月三十日止年度就應收承德金域款項確認減值虧損約68,155,000港元。

管理層認同承德金域的持續經營能力依賴未來的土地銷售及額外融資。此外，承德金域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就於承德金域之權益及應收款項作出之減值虧損之基準。同時，考慮到承德金域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

於年度結算日後，本集團於二零二四年七月完成出售其於香港中證城市投資有限公司（持有承德金域及位於中國南京及東莞之物業發展項目）之全部權益，以及深圳市中證瑞豐管理有限公司之應付股東貸款（「出售事項」）。於上述出售事項完成後，本集團不再於承德金域擁有任何權益及應收承德金域款項。管理層認為該保留意見已獲全面處理。

管理層討論及分析

3. 發展中待售物業

於年度結算日後，本集團完成出售事項，代價為53,700,000港元。於估計發展中待售物業之可變現淨值時，本集團將代價分配至所出售資產(發展中待售物業除外)及負債，而剩餘價值則分配至發展中待售物業。由於核數師未能就於二零二四年六月三十日承德金域權益之賬面值、應收承德金域款項及若干銀行借貸之準確性獲得充分及適當之審核證據，故核數師對發展中待售物業於二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日之價值，以及發展中待售物業於截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止各年度之撇減分別發表保留審核意見。

本公司管理層之看法

管理層認為，根據分配至其他資產及負債後的代價剩餘價值估計發展中待售物業之可變現淨值，並據此進行撇減屬合理。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發展中待售物業的立場。同時，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

於年度結算日後，本集團於二零二四年七月完成出售事項，並不再擁有任何發展中待售物業之權益。管理層認為該保留意見已獲全面處理。

4. 其他應收款項

由於管理層採取進一步行動之結果不確定，核數師已就於二零二四年及二零二三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)。

本公司管理層之看法

管理層已採取必要措施提起法律訴訟收回應收款項。由於法律訴訟涉及大量費用及時間，管理層亦曾考慮將應收款項出售予收數公司／資產管理公司。然而，由於管理層採取進一步行動之結果不確定，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，並接納核數師就此發出的保留意見，確認在法律訴訟解決或出售應收款項前最終收回應收款項存在不確定性。

經考慮獨立估值師計量之預期信貸虧損後，已確認截至二零二四年六月三十日止年度之應收款項減值虧損65,934,000港元。

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應收款項之立場。同時，考慮到採取進一步行動之結果不確定，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

本集團一直委聘法律顧問繼續進行法律訴訟以收回應收款項。由於法律訴訟涉及大量時間、工程及費用，為有效解決問題及為股東爭取最大價值，本集團亦已考慮其他替代方案，包括出售應收款項。年內，本集團曾與專業人士商討及嘗試物色潛在買方，並接觸債務追收代理。到目前為止，尚未取得重大成果。本集團將繼續尋求有效的解決方案，包括為應收款項物色有興趣的買方。倘法律訴訟獲得解決或可出售應收款項，則保留意見(d)將獲得處理。

管理層討論及分析

5. 借貸

由於並無接獲銀行或不良貸款買方之回饋，以確定於二零二四年六月三十日之銀行借貸是否存在、完整及準確，以及截至二零二四年六月三十日止年度相關融資成本是否完整及準確，故核數師對銀行借貸金額及相關融資成本發表保留審核意見。

本公司管理層之看法

儘管本集團嘗試與銀行及不良貸款買家聯絡，但並無接獲任何回饋。在此情況下，管理層認同核數師就銀行借貸金額及相關融資成本作出之保留意見基準。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有關事項之立場，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

上述銀行借貸與香港中證城市投資有限公司之附屬公司有關，而該附屬公司已於上述年度結算日後出售。因此，管理層認為於上述出售事項後，該保留意見已獲全面處理。

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) 就於二零二四年六月三十日之銀行及其他借貸之流動部份約1,037,600,000港元而言：
 - i. 香港中證城市投資有限公司之附屬公司產生約1,030,300,000港元之若干借貸，該附屬公司已於上述年度結算日後出售；

管理層討論及分析

- ii. 保健及家庭用品業務分部相關的有抵押銀行借貸約4,900,000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
 - iii. 若干借貸約2,400,000港元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及產品創新，本集團對該分部未來十二個月及以後之前景持謹慎樂觀態度。隨著客戶去庫存效應減弱以及新產品全面推出可為本集團帶來額外現金流，電動牙刷產品預計將於來年實現銷量回升。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) 考慮到上述措施之影響，董事已對本集團自本報告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報告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。

企業管治報告

概述

本公司之董事會致力於維持及確保高標準之企業管治，並於截至二零二四年六月三十日止年度，採納上市規則附錄C1所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之條文。本報告亦概列本公司參照守則條文而採納之主要企業管治程序及常規。

於截至二零二四年六月三十日止年度，本公司已應用並遵守企業管治守則之全部條文。

董事之證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事買賣本公司證券之守則。經向全體董事作出詳細查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零二四年六月三十日止年度內一直遵守標準守則之規定標準。

董事會

本公司由董事會領導及控制。除其法定責任外，董事會亦負責制定本集團之整體業務及財務策略，以及制定各類事務（包括重大投資、主要經營目標及財務控制）之政策。本集團之日常運營由本公司管理層負責。

下列為於回顧年度內之董事名單：

執行董事

梁松山先生（主席）（於二零二三年十二月十五日辭任）

譚立維先生（副主席）

邱慶先生（行政總裁）（於二零二三年七月二十日退任）

劉力揚先生

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

獨立非執行董事

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

各董事之資格及經驗載於本年報第5至8頁，及最少一名獨立非執行董事擁有認可的會計專業資格認可專業合資格。董事會認為，現有組成提供本集團業務所需必要技能及經驗。

所有獨立非執行董事均已向本公司提交確認書，確認彼等符合上市規則第3.13條列載之獨立性評估指引。

全體非執行董事皆無指定任期，惟彼等須根據本公司之公司細則，於股東週年大會上輪值退任。根據公司細則第87條，「於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事須至少每三年退任一次」。

多元化

董事會已採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），當中載有達致董事會成員多元化的方法。於審閱董事會組成時，提名委員會將考慮各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術及知識。於物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選的品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化。

根據提名委員會之審閱，提名委員會認為，該等可衡量目標已經圓滿實施，董事會對本公司的公司治理和業務發展需求提供足夠的多元化支持。

目前，所有董事會及高級管理層成員均為男性，而本集團僱員中，男女員工比例約為1:1.13。董事會正在考慮委任至少一名女性董事會成員，以實現董事會層面的性別多元化。

董事會將根據企業管治守則之守則條文第B.1.3條，每年檢討董事會成員多元化政策實施情況及成效。

董事培訓

於回顧期間，本公司已為董事安排恰當培訓，並贊助該等培訓。於截至二零二四年六月三十日止年度，所有董事均參與持續專業發展培訓，以更新彼等之知識技能，彼等已向本公司提供其所獲培訓記錄。下表概述各董事於截至二零二四年六月三十日止年度之持續專業發展：

企業管治報告

持續專業發展：
有關行業發展、法規之最新資訊或
其他有關董事職責之議題之研討會／培訓

執行董事

譚立維先生
劉力揚先生

✓
✓

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

✓

獨立非執行董事

侯志傑先生
梁志雄先生
李漢權先生

✓
✓
✓

審核委員會

本公司審核委員會於一九九九年十二月成立。於本年報日期，審核委員會由以下三名獨立非執行董事組成：

李漢權先生(主席)
侯志傑先生
梁志雄先生

審核委員會已採納符合企業管治守則規定之職權範圍。審核委員會的職權範圍可於香港聯交所網站及本公司網站查閱。審核委員會主要負責審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控事宜。其亦負責就外聘核數師之委任、續聘或罷免向董事會提供建議。

於截至二零二四年六月三十日止年度，審核委員會已與管理層及本公司之核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論審核、內部監控及財務申報等事宜，包括經審核財務報表及未經審核中期財務報表。審核委員會亦已審閱本集團會計及財務申報部門之資源和員工之資歷及經驗，以及彼等之培訓及預算，並相信有關措施已足夠。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會於二零零五年八月成立。於本年報日期，薪酬委員會由以下三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成：

梁志雄先生 (主席)

侯志傑先生

李漢權先生

Lim Kim Chai先生

薪酬委員會已採納符合企業管治守則規定之職權範圍及企業管治守則第E.1.2(c)(ii)條守則條文所述模式。薪酬委員會的職權範圍可於香港聯交所網站及本公司網站查閱。薪酬委員會之主要職能為：就個別董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議；檢討及批准因董事行為失當而遭解僱或罷免所涉及的賠償安排，確保該等安排與合約條款一致，若未能與合約條款一致，賠償亦須合理並適當；及確保任何董事或其任何聯繫人概不參與釐定其薪酬。

於截至二零二四年六月三十日止年度，薪酬委員會已評估執行董事及高級管理人員之表現，並已參照他們之經驗及同類公司之薪酬。董事薪酬之詳情已按個別基準披露，並載於財務報表附註14。

企業管治報告

提名委員會

本公司提名委員會於二零一二年三月二十九日成立。於本年報日期，提名委員會由以下三名獨立非執行董事組成：

侯志傑先生
梁志雄先生
李漢權先生

提名委員會已採納符合企業管治守則規定之職權範圍。提名委員會的職權範圍可於香港聯交所網站及本公司網站查閱。提名委員會之主要角色及職能為：(a)至少每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(b)物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(c)評核獨立非執行董事的獨立性；及(d)就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司主席及主要行政人員)繼任計劃向董事會提出建議。

於截至二零二四年六月三十日止年度，提名委員會進行的工作主要包括：(i)檢討董事會的架構、規模及組成；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iii)檢討及評估董事會成員多元化政策於年內的執行情況。

董事提名政策

董事會已採納提名政策(「董事提名政策」)，當中載列提名及委任董事的準則及程序，以確保董事會成員具備切合本公司所需的均衡技巧、經驗及多元觀點，並確保董事會的持續性及維持其領導角色。董事會已根據其職權範圍將其甄選及提名董事的責任及權力授予提名委員會。以下為董事提名政策概要：

(1) 甄選準則

提名委員會須物色及提名合資格人士以委任為新增董事或於董事會出現空缺時填補有關空缺。董事會於考慮各候選人時將採納的準則為彼等能否協助董事會有效履行企業管治守則及上市規則附錄C1所載的職責。在評估及甄選任何董事候選人時，應考慮以下準則：品格及誠信；資格，包括與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；董事會成員多元化政策下的多元化範疇，包括性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、民族及服務年期；（就獨立非執行董事而言）根據上市規則，董事會成員需包括獨立董事的規定，以及參考上市規則所載獨立性指引判斷候選人是否被視為獨立人士；候選人在資格、技能、經驗、獨立性及性別多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻；是否願意及是否能夠投入足夠時間履行擔任董事會及／或本公司董事委員會成員的職責；及董事會及／或提名委員會可不時就提名董事及繼任計劃採納及／或修訂適用於本公司業務及繼任計劃的任何其他觀點（如適用）。該等因素僅供參考，並非意在涵蓋所有因素，也不具決定作用。提名委員會可酌情提名其認為合適的任何人士。

(2) 提名程序

(a) 委任新董事

- (i) 當提名委員會秘書（根據其職權範圍為本公司的公司秘書）接受董事會成員提名的候選人或提名未獲任何董事會成員提名的候選人時，須召開提名委員會會議。
- (ii) 提名委員會應在收到委任新董事的建議及候選人的履歷資料（或相關詳情）後，依據上述準則評估該候選人，以釐定該候選人是否合資格擔任董事。
- (iii) 如該過程產生一名或多名合意的候選人，提名委員會應根據本公司的需要、上述準則及每名候選人的背景調查結果（如適用）按優先順序對彼等進行排名。

企業管治報告

- (iv) 提名委員會隨後應就委任合適候選人擔任董事向董事會提出推薦建議(如適用)。
- (v) 就任何經由股東提名於本公司股東大會上獲選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據上述準則評估該候選人，以釐定該候選人是否合資格擔任董事。

提名委員會及／或董事會應就於股東大會上選舉董事之提案向股東提出推薦建議(如適用)。

(b) 於股東大會上重選董事

- (i) 提名委員會及／或董事會應檢討退任董事對本公司的整體貢獻及服務，以及在董事會的參與程度及表現。
- (ii) 提名委員會及／或董事會亦應檢討及釐定退任董事是否仍然符合上述準則。
- (iii) 提名委員會及／或董事會隨後應就於股東大會上重選董事之提案向股東提出推薦建議。

倘董事會擬於股東大會上提呈決議案以選舉或重新選舉候選人為董事，候選人的有關資料將根據上市規則及／或適用法律及法規披露於隨附有關股東大會通告的致股東通函及／或說明函件中。

企業管治職能

董事會負責制訂本公司企業管治政策，並履行以下企業管治職責：

- (i) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；

(iv) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；及

(v) 檢討本公司遵守企業管治報告所載守則及披露之情況。

董事會、委員會及其他會議

下表概述於截至二零二四年六月三十日止年度所舉行會議之總數及個別董事之出席情況：

	董事會會議	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	於二零二三年	於二零二三年
					七月二十日 舉行之股東 週年大會	十二月二十二日 舉行之股東 週年大會
執行董事						
譚立維先生(副主席)	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
劉力揚先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事						
Lim Kim Chai先生， 太平紳士	5/9	不適用	1/1	不適用	1/1	1/1
獨立非執行董事						
梁志雄先生	9/9	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
侯志傑先生	7/9	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
李漢權先生	9/9	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1

董事對財務報表之責任

董事須負責編製各財務期間真實公平反映本集團於該期間之財務狀況及業績與現金流量之財務報表。本公司之賬目乃按所有相關法定要求及適用會計準則編製。董事已選擇及貫徹應用合適之會計政策，並按持續經營基準作出判斷及估計。

公司秘書

於回顧年度，司徒民先生已接受足夠時數之相關專業培訓，符合上市規則第3.29條之規定。

企業管治報告

核數師之責任及酬金

中匯安達就其申報責任之聲明載於本年報第48至134頁之獨立核數師報告書。

本集團於截至二零二四年六月三十日止年度及截至二零二三年六月三十日止年度所產生／已付予中匯安達之服務費如下：

	截至二零二四年 六月三十日 止年度	截至二零二三年 六月三十日 止年度
審計服務	930,000港元	1,000,000港元
非審計服務	530,000港元	310,000港元

風險管理及內部監控制度

董事會負責本集團之風險管理和內部控制系統，並每年審查其有效性。該等系統旨在為防止重大錯報或損失提供合理但非絕對之保證，管理而不是消除未能達成公司目標之風險。另一方面，管理層負責風險管理和內部控制系統之設計、實施和維護。

本公司實施自上而下的戰略風險管理和補充性的自下而上之風險管理操作流程。風險管理從最高層之董事會開始，根據我們企業的目標及運營所在外部環境之背景確定其願意承擔的風險之性質和程度。

企業管治報告

執行董事，作為管理層之一部分，負責根據董事會制定之策略，確定主要風險以及關鍵風險指標。執行董事也負責將策略行動傳達到運營層面。在運營層面上，業務部門負責人負責執行策略行動和報告關鍵風險指標。通常乃通過實施有效之內部控制系統而實現。內部控制系統被定義為一種控制程式系統，用於確保組織目標的實現，包括運營之有效性和效率、可靠之財務報告以及符合法律、法規和政策。對本集團不同業務部門要設立不同之內部控制系統。為了監控該等系統之有效性，管理層還建立了內部審核功能。

雖然對風險管理之監督由董事會負責，但對風險之有效日常管理深入於公司所有部門，並構成了風險管理體系之組成部分。因此，業務部門負責人要與執行董事定期溝通，報告當前和新出現的風險。這種自下而上之過程確保潛在風險被找到和減輕，並將適當之重大風險升級到董事會進行審議。

於截至二零二四年六月三十日止年度，董事會通過審核委員會和內部審核功能，對本集團主要風險管理和內部控制系統之重要控制之有效性進行檢討，其中包括財務、運營和合規控制。本公司認為，該等系統乃屬有效足夠。檢討過程包括制定審計計劃，審批審計程式，審核內部審核功能之工作。

披露內幕消息

本集團設有嚴格禁止未經授權使用內幕消息之內部政策及程序。董事會意識到其應根據上市規則公佈任何內幕消息，並參照證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月發佈之「內幕消息披露指引」進行業務之責任。此外，僅董事及獲任命之高級職員方能擔任本集團之發言人及回應有關本集團業務之外界查訊。

與股東之溝通

本公司利用若干正式的溝通渠道就本公司表現向股東問責，其中包括：(i)刊發中期報告及年報；(ii)舉行股東週年大會或股東特別大會，為股東提供一個可提出意見及與董事會交流意見的平台；(iii)分別於聯交所及本公司的網站提供本集團的最新重要資訊；及(iv)本公司的股份過戶登記處香港分處，就所有股份登記事宜為股東提供服務。

本公司的目標為向股東提供高水平的披露及財務透明度。董事會致力於透過刊發中期報告及年報及／或發送通函、通告及其他公佈，定期提供有關本集團清晰、詳細與及時的資料。股東週年大會為股東與董事會提供有效之交流渠道。所有股東均會於股東週年大會前至少21個完整日接獲通知，而董事將於會上回答有關本公司業務之問題。各重大獨立事項(包括個別董事之選任)均會於股東週年大會上單獨提呈決議案。根據上市規則第13.39條，股東於股東大會上之任何表決須以投票方式進行。

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會

根據公司細則第58條，董事會可應於遞呈書面要求日期持有不少於本公司繳足股本(附帶於本公司股東大會上之投票權)十分之一的股東要求召開股東特別大會。該股東應以書面形式向董事會或本公司之公司秘書發出要求，並須將有關要求寄送至本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，當中註明股東之股權資料、其聯絡詳情、有關任何特定交易／事項之建議及其支持文件。董事會將安排於接獲有關書面要求後兩個月內舉行股東特別大會。倘董事會未有於接獲有關書面要求後二十一日內召開該股東特別大會，則根據百慕達一九八一年公司法第74(3)條條文，股東可召開該大會。

於股東大會上提呈建議

擬提呈議案之股東須按上文「股東召開股東特別大會」所載程序召開股東特別大會。

向董事會提出查詢

股東可於任何時間向董事會提出查詢及其關注事項，方法為以書面將有關查詢及事項寄送至本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心1005室。

董事謹此提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二四年六月三十日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務及其他詳情載於財務報表附註40。

本公司及其附屬公司於截至二零二四年六月三十日止年度之主要業務及經營業務地區分析載於財務報表附註8。

業務回顧

本集團於截至二零二四年六月三十日止年度之業務回顧（包括對本集團所面對的主要風險和不明朗因素以及本集團可能的未來發展方針的討論）分別載於本年報第3至4頁及第10至28頁之主席報告書及管理層討論及分析。有關本集團財務風險管理詳情載於綜合財務報表附註6。

本集團致力於在其業務運營過程中採納對環境負責任之做法。我們擬實現的環境政策重點包括：

- 遵守所有與本集團運營相關的環境法律法規；
- 在設計及製造過程中預防對環境產生影響；
- 確保每名僱員了解並於彼等的日常業務活動中納入對環境的考慮；及
- 不斷改善環境表現。

就此而言，本公司主要附屬公司東莞威煌電器製品有限公司已自二零零七年起獲授環境管理體系認證ISO 14001。

於截至二零二四年六月三十日止年度，本集團已遵守對本集團有重大影響之相關法律法規。

董事會報告書

主要客戶及供應商

於截至二零二四年六月三十日止年度，主要客戶及供應商分別佔本集團銷售額及採購額之資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	銷售額	採購額
最大客戶	56%	—
五大客戶總和	93%	—
最大供應商	—	14%
五大供應商總和	—	45%

於本期間任何時間，本公司之董事、彼等之聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司5%以上股本）概無擁有此等主要客戶及供應商之任何權益。

財務業績及分派

本集團截至二零二四年六月三十日止年度之業績，以及本集團於該日之業務狀況載於財務報表第56至62頁。

董事並不建議派付截至二零二四年六月三十日止年度之股息。

儲備

本公司及本集團於截至二零二四年六月三十日止年度之儲備變動詳情載於財務報表附註35及本年報第60頁之綜合權益變動表。

物業、廠房及設備

本集團於本期間之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註19。

附屬公司、聯營公司及合營企業

本公司附屬公司之詳情載於財務報表附註40。

股本

本公司於截至二零二四年六月三十日止年度之股本變動詳情載於財務報表附註34。

可換股債券

於截至二零二四年六月三十日止年度，本公司並無發行任何可換股債券。

董事

於上一財政年度完結日起至本報告刊發日期期間，本公司董事會由以下董事組成：

執行董事

梁松山先生(主席)(於二零二三年十二月十五日辭任)

譚立維先生(副主席)

劉力揚先生

邱慶先生(行政總裁)(於二零二三年七月二十日退任)

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

獨立非執行董事

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

根據公司細則第87條，「於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟每名董事須至少每三年退任一次」。因此，譚立維先生及劉力揚先生將於本公司二零二四年之應屆股東週年大會上輪席告退，而彼等符合資格膺選連任。

本公司確認，其已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書，且本公司仍認為全體獨立非執行董事亦屬獨立人士。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無訂有於一年內若本公司或其任何附屬公司不付賠償(一般法定賠償除外)則不得終止之尚未屆滿服務合約。

董事彌償

截至二零二四年六月三十日止年度，以本公司董事為受益人的准許彌償條文(定義見香港公司條例第469條)已生效。本公司已購買董事及高級人員責任保險，向本公司全體董事提供有關彌償。

董事會報告書

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，除本公司非執行董事Lim Kim Chai先生外，各董事及本公司主要行政人員以及彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債權證中擁有根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於二零二四年六月三十日，Lim Kim Chai先生於本公司股份之權益已於「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節中披露。

購股權計劃

本公司已採納一項於二零一五年八月三十一日舉行之股東特別大會上獲批准之購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」）。根據二零一五年購股權計劃，本公司可向董事會全權酌情認為已對或將會對本集團有貢獻之任何人士提呈購股權。二零一五年購股權計劃之詳情載列於本公司日期為二零一五年八月十四日之通函內。截至二零二四年六月三十日止年度並無根據二零一五年購股權計劃授出或行使購股權。

根據二零一五年購股權計劃可供發行之股份總數為96,186,832股，佔於年報日期已發行股份之0.75%。

於任何十二個月期間內每名參與者根據二零一五年購股權計劃可獲得之最高股份數目不得超過當時已發行股份之1%。

除上文所披露者外，本公司各董事、主要行政人員、其配偶或18歲以下子女概沒有擁有任何可認購本公司股本或債務證券之權利，或已於回顧年度內行使任何該等權利。

董事及五名最高薪人士之酬金

根據公司條例第161條及上市規則附錄D2披露之董事及五名最高薪人士之酬金資料載於本集團綜合財務報表附註14。

董事薪酬政策

董事之酬金首先由薪酬委員會經考慮董事的技能、知識、參與本集團事務的程度及各董事表現，同時參考本集團的盈利能力、業內薪酬標準及當時市況進行檢討，然後提交董事會審批。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，除「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露董事及本公司主要行政人員之權益外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊，或已以其他方式知會本公司及聯交所如下：

主要股東於股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	佔持股量概約% ¹
Low Thiam Herr	實益擁有人	2,206,750,364	17.21%
Yang Bin	實益擁有人	2,102,817,178	16.40%
Lim Kim Chai，太平紳士 ²	實益擁有人	1,569,420,951	12.24%
邱慶 ^{3,4}	實益擁有人	1,259,861,773	9.82%
深圳天基南聯投資合夥企業 (有限合夥) (「天基南聯」)	受控制法團權益	1,259,861,773	9.82%
香港中正投資有限公司	受控制法團權益	1,259,861,773	9.82%
中信證券股份有限公司 ⁵ (「中信」)	受控制法團權益	678,387,108	5.29%

附註

1. 基於本公司於二零二四年六月三十日已發行的12,824,484,010股股份。
2. Lim Kim Chai先生，太平紳士為本公司非執行董事。
3. 邱慶先生被視為擁有1,259,861,773股股份之權益由香港中正投資有限公司持有，而香港中正投資有限公司由天基南聯擁有38.46%之權益，邱慶先生則擁有天基南聯64%之權益。
4. 邱慶先生曾為本公司執行董事，彼於二零二三年七月二十日退任。
5. 中信直接持有金石投資有限公司100%權益，因此被視為於金石投資有限公司持有之股份中擁有權益。

董事會報告書

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊，或已以其他方式知會本公司及聯交所。

董事之合約權益

本公司或其任何附屬公司概沒有訂立任何於期末或截至二零二四年六月三十日止年度任何時間仍然生效，且本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益並關乎本集團業務之重要合約。

可供分派儲備

於二零二四年六月三十日，本公司股份溢價賬結餘為878,200,000港元，可用作繳足將發行予本公司股東作為繳足紅股之本公司未發行股份。

於二零二四年六月三十日，本公司繳入盈餘賬結餘為626,537,000港元，可於符合若干償債能力規定之情況下分派，本公司亦可以公司法及本公司細則並無禁止之任何方式動用繳入盈餘。

除以上所披露外，按百慕達一九八一年公司法計算，本公司並無可分派予其股東之儲備。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例(本公司註冊成立所在之司法權區)均無任何關於優先購買權之規定，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

關聯方交易及關連交易

年內關聯方交易之詳情載於綜合財務報表附註39。

除了於年報中其他地方披露外，於回顧年度內，概無根據上市規則第14A章之規定須作為關連交易披露之交易，本公司已遵守上市規則第14A章之規定。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四年六月三十日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

銀行及其他財務機構之貸款

本集團於二零二四年六月三十日之銀行及其他財務機構貸款之詳情載於財務報表附註29。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第135頁。

退休金計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為香港之所有合資格僱員設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為一項由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主須按僱員有關收入5%向計劃供款，而僱員則按其收入5%向計劃供款，而應供款之每月有關收入上限為30,000港元。向計劃作出之強制性供款即時歸屬。

在中國註冊成立之附屬公司參加當地有關當局為本集團中國僱員組織之多項定額供款退休計劃（「計劃」）。該等附屬公司須按照僱員底薪若干百分比向計劃供款。除上述年度供款外，本集團並無其他與該等計劃有關之退休福利付款之重大責任。

已計入截至二零二四年六月三十日止年度綜合損益及其他全面收益表之僱員退休金計劃供款（已扣除沒收供款）詳情載於財務報表附註33。

企業管治

除於本年報「企業管治報告」中披露之偏離外，本公司已遵守企業管治守則之全部規定。

審核委員會

根據上市規則，審核委員會已於一九九九年十二月二十八日成立，並以書面列明職權範圍。於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事李漢權先生（審核委員會主席）、侯志傑先生及梁志雄先生組成。審核委員會之主要工作包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控。

管理合約

於報告期間概無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約（僱傭合約除外）。

董事會報告書

公眾持股量

於年報日期，根據本公司可公開獲得之資料及就董事所知，本公司有足夠公眾持股量。

核數師

於過往三年，本公司核數師並無變動。本公司回顧年度之財務報表已由中匯安達審核，中匯安達將於二零二四年應屆股東週年大會上退任，惟彼符合資格並願膺選連任。

承董事會命

劉力揚

執行董事

二零二四年九月二十七日



致中證國際有限公司各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

保留意見

我們已審核列載於第56至134頁中證國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二四年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

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 貴集團於二零二四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。由二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間已確認全部減值107,970,000港元。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。於二零二三年十二月三十一日，煤礦開採業務的工作及預算方案獲印尼政府批准，並於二零二四年上半年開始實際煤炭生產，並開始煤炭銷售。

獨立核數師報告書

於二零二三年六月三十日，概無估值或其他證據可供我們核實勘探及評估資產的零結餘。因此，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六月三十日之綜合財務狀況表的勘探及評估資產為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之綜合損益及其他全面收益表的勘探及評估資產減值為零港元之適當性。因此，我們無法確認截至二零二四年六月三十日止年度撥回減值虧損約31,761,000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（「承德金域」）之權益之賬面值於二零二四年及二零二三年六月三十日分別約為零港元及347,610,000港元，應佔虧損於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各年度分別約為59,985,000港元及37,331,000港元，及應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各年度分別約為1,150,000港元（收益）及34,080,000港元（虧損），及於聯營公司之權益之減值於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各年度分別約為288,775,000港元及75,860,000港元。承德金域於中華人民共和國（「中國」）從事一級土地開發。

於截至二零二三年及二零二四年六月三十日止各年度，承德金域產生重大虧損，且未有根據預定還款日期償還若干借貸。承德金域能否持續經營取決於未來出售土地及取得額外融資。因此，承德金域出現嚴重財務困難，並自二零二三年二月起暫停其業務運營，管理層無法獲得承德金域的完整會計賬簿及記錄。我們未能取得充分及適當之審核證據，以令我們信納於二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日的於聯營公司之權益、截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止各年度的應佔虧損、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之準確性，以及 貴集團綜合財務報表所載有關承德金域的相關披露附註，是否已準確記錄及適當計入綜合財務報表。

此外，我們無法確定於二零二四年及二零二三年六月三十日之應收承德金域款項分別約235,994,000港元及292,616,000港元之準確性、應收聯營公司款項之減值虧損約68,155,000港元是否已準確記錄及適當計入截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務報表及是否應確認於截至二零二三年六月三十日止年度之任何減值虧損，以及確認於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度之利息收入分別約10,403,000港元及14,386,000港元之有效性。

3. 發展中待售物業

誠如綜合財務報表附註2所述，於報告期末後，貴集團完成出售香港中證城市投資有限公司（其持有承德金域及位於中國南京及東莞之物業發展項目）之全部股權及深圳市中證瑞豐管理有限公司應收股東貸款予 貴公司一名主要股東，代價為53,700,000港元（「該代價」）。於估計發展中待售物業之可變現淨值時，貴集團將該代價分配至所出售資產（發展中待售物業除外）及負債，而剩餘價值則分配至發展中待售物業。因此，截至二零二四年六月三十日止年度已計提撇減約196,443,000港元。如第二及第五項修改所述，由於我們無法取得充分及之賬面值適當之審核證據，以令我們信納於二零二四年六月三十日於承德金域之權益之賬面值、應收承德金域款項及若干銀行借貸之準確性，對該等數字作出任何調整將影響發展中待售物業之撇減金額。因此，我們無法確定於二零二四年及二零二三年六月三十日發展中待售物業分別約為1,049,592,000港元及1,249,032,000港元，而截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各年度之綜合財務報表已分別準確記錄發展中待售物業撇減約196,443,000港元及零港元。

獨立核數師報告書

4. 其他應收款項

誠如綜合財務報表附註25所載，於二零二四年及二零二三年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之應收代價（「應收款項」）分別為20,466,000港元及86,400,000港元。於本報告日期，貴集團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。然而，由於法律訴訟涉及大量費用及時間，貴集團亦考慮將應收款項出售予收數公司或資產管理公司。由於管理層採取進一步行動之結果不確定，我們無法取得充分之審核證據信納於二零二四年及二零二三年六月三十日之應收款項之可收回性，以及於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各年度之減值虧損65,934,000港元及零港元是否已分別適當作出。

5. 借貸

於截至二零二三年及二零二四年六月三十日止各年度及報告期末後，非全資附屬公司源鼎於二零二四年六月三十日拖欠償還銀行借貸人民幣319,740,000元（相當於約343,659,000港元）。銀行已向中國法院對源鼎提起法律訴訟，要求償還銀行借貸。於二零二三年十二月二十九日，源鼎收到江蘇省南京市中級人民法院之判決書，裁定源鼎須於判決書生效日期起計10日內支付未償還貸款本金、逾期銀行借貸之罰款約34,627,000港元，以及貸款利息及貸款罰息。從廣州產權交易所於二零二三年十二月發出之公佈進一步知悉，債務已被銀行列作不良貸款處置。

貴集團正嘗試聯絡銀行及不良貸款買方，以查詢銀行借貸目前的狀況。截至本報告日期為止，尚未收到銀行及不良貸款買方的回饋。因此，我們無法取得充足的審核憑證，且並無其他令人滿意的審計程序可供我們採用，以確定於二零二四年六月三十日之銀行借貸343,659,000港元是否存在、完整及準確，以及截至二零二四年六月三十日止年度有關銀行借貸的融資成本約140,177,000港元是否完整及準確。

獨立核數師報告書

對上述第1點至第5點所述數字之任何調整可能對 貴集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各年度之業績及現金流量、 貴集團於二零二四年及二零二三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， 貴集團於二零二四年六月三十日產生之固定流動負債約為473,718,000港元及於截至二零二四年六月三十日止年度經營現金流出淨額約21,120,000港元，及於二零二四年六月三十日產生 貴集團之銀行及其他借貸之流動部份為約1,037,595,000港元，而其現金及銀行結餘及現金等價物約為20,135,000港元。此外，於截至二零二四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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是本行根據職業判斷，認為對本期綜合財務報表審計最為重要的事項。這些事項的應對以對綜合財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，本行不對這些事項單獨發表意見。除「保留意見基準」及「與持續經營相關之重大不確定性」章節所述之事項外，本行已釐定下述之事項為將於本報告中交待之關鍵審計事項。

獨立核數師報告書

於聯營公司之權益

參閱綜合財務報表附註21

貴集團測試於Pacific Memory SDN BHD之權益的減值金額。該減值測試對本行的審計而言至關重要，原因是於二零二四年六月三十日於一間聯營公司之權益餘額約530,967,000港元對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團的減值測試涉及運用判斷並基於假設及估計。

本行的審計程序包括(其中包括)：

- 評估客戶委聘的外部估值師的能力、獨立性及誠信；
- 獲取外部估值報告並與外部估值師會面以討論及質詢所使用的估值過程、方法及市場證據以支持估值模型所用的重大判斷及假設；
- 檢查估值模型中支持性證據的關鍵假設及輸入數據；及
- 檢查估值模型的算術準確性。

本行認為 貴集團於Pacific Memory SDN BHD之權益的減值測試有可用證據支持。

勘探及評估資產

請參閱綜合財務報表附註18。

貴集團測試於勘探及評估資產的減值金額。該減值測試對本行的審計而言至關重要，原因是於二零二四年六月三十日於勘探及評估資產餘額約31,700,000港元對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團的減值測試涉及運用判斷並基於假設及估計。

本行的審計程序包括(其中包括)：

- 檢查有關恢復印尼政府授予的開採許可權的法律文件；
- 評估客戶委聘的外部估值師的能力、獨立性及誠信；
- 獲取外部估值報告並與外部估值師會面以討論及質詢所使用的估值過程、方法及市場證據以支持估值模型所用的重大判斷及假設；
- 檢查估值模型中支持性證據的關鍵假設及輸入數據；及
- 檢查估值模型的算術準確性。

本行認為 貴集團於勘探及評估資產的減值測試有可用證據支持。

其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括 貴公司年報中的所有資料，但不包括綜合財務報表及本行就此發出的核數師報告。

本行對綜合財務報表作出的意見並未涵蓋其他資料。本行不對其他資料發表任何形式的核證結論。

本行審核綜合財務報表時，本行的責任為閱讀其他資料，並於此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或本行於審核過程中所得知的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。

如按本行已進行工作，本行認為此其他資料有重大錯誤陳述，本行須匯報此事實。如上文「保留意見基準」一節所述，本行無法從第1點至第5點取得充分適當的憑證。因此，本行無法就此事項斷定其他資料是否存在重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港公司條例的披露規定，編製真實及公平的綜合財務報表，以及進行董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本行意見的核數師報告。本行僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或共同可能影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

有關本行就審核綜合財務報表須承擔的責任的進一步詳情載於香港會計師公會網站(<https://www.hkicpa.org.hk/en/Standards-setting/Standards/Our-views/auditre>)。

該詳情構成本行核數師報告的一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

李志海

審核委聘董事

執業證書編號P07268

香港，二零二四年九月二十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益		147,242	869,637
利息收益		1,257	3,273
收益總額	8	148,499	872,910
銷售成本		(125,510)	(619,223)
毛利		22,989	253,687
其他收入及其他收益及虧損	9	12,837	268,633
銷售及分銷開支		(2,669)	(36,185)
行政開支		(71,876)	(80,943)
經營(虧損)／溢利		(38,719)	405,192
勘探及評估資產減值虧損撥回	18(d)	31,761	–
撇減發展中待售物業	24(a)	(196,443)	–
應收聯營公司款項之減值虧損	21(a)	(68,155)	–
聯營公司權益減值虧損	21(a)	(288,775)	(75,860)
應收貸款及利息減值		(6,929)	(4,264)
其他應收款之減值	25(b)	(65,934)	(2,481)
應佔聯營公司業績		(67,537)	(38,208)
融資成本	11	(191,647)	(84,618)
除稅前(虧損)／溢利		(892,378)	199,761
所得稅抵免／(開支)	12	24,258	(167,247)
年度(虧損)／溢利	13	(868,120)	32,514
下列人士應佔年度(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(699,345)	69,131
非控股權益		(168,775)	(36,617)
		(868,120)	32,514

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度(虧損)/溢利		<u>(868,120)</u>	<u>32,514</u>
其他全面(虧損)/收益：	17		
可能重新分類至損益之項目：			
兌換境外業務之匯兌差額		4,299	(18,279)
應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額		(6,097)	(68,261)
不會重新分類至損益之項目：			
物業重估收益		1,403	1,005
年度其他全面虧損，扣除稅項後		<u>(395)</u>	<u>(85,535)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(868,515)</u></u>	<u><u>(53,021)</u></u>
下列人士應佔年度全面虧損總額：			
本公司擁有人		(702,092)	(15,817)
非控股權益		(166,423)	(37,204)
		<u><u>(868,515)</u></u>	<u><u>(53,021)</u></u>
每股(虧損)/盈利	16		
基本(每股港仙)		<u><u>(5.56)</u></u>	<u><u>0.64</u></u>
攤薄(每股港仙)		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
勘探及評估資產	18	31,700	—
物業、廠房及設備	19	62,820	64,502
使用權資產	20	1,313	2,365
聯營公司權益	21	530,967	893,376
應收貸款及利息	22	1,202	3,215
		<u>628,002</u>	<u>963,458</u>
流動資產			
存貨	23	18,404	16,010
發展中待售物業	24	1,049,592	1,249,032
待售物業	24	154,822	211,636
應收貿易賬款及其他應收款	25	161,168	221,579
應收貸款及利息	22	3,678	7,337
應收聯營公司款項	26	257,874	314,497
本期稅項資產		30	30
銀行及現金結餘	27	20,135	41,427
		<u>1,665,703</u>	<u>2,061,548</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款	28	(675,191)	(510,881)
租賃負債	31	(1,117)	(1,026)
借貸	29	(1,037,595)	(1,061,812)
股東貸款	30	(285,600)	(282,600)
本期稅項負債		(139,918)	(136,924)
		<u>(2,139,421)</u>	<u>(1,993,243)</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(473,718)</u>	<u>68,305</u>
總資產減流動負債		<u>154,284</u>	<u>1,031,763</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
租賃負債	31	(195)	(1,312)
借貸	29	(21,206)	(19,544)
遞延稅項負債	32	(17,834)	(48,371)
		<u>(39,235)</u>	<u>(69,227)</u>
資產淨值		<u>115,049</u>	<u>962,536</u>
資本及儲備			
股本	34	513	429
儲備	35	<u>292,553</u>	<u>973,701</u>
本公司擁有人應佔權益		293,066	974,130
非控股權益	41	<u>(178,017)</u>	<u>(11,594)</u>
總權益		<u>115,049</u>	<u>962,536</u>

第56頁至第134頁之綜合財務報表已於二零二四年九月二十七日獲董事會批准及授權發行，並由下列人士代表簽署：

譚立維
董事

劉力揚
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股 權益	總計	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	外幣匯兌 儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	其他儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	累計虧損 千港元			總計 千港元
二零二二年七月一日	429	878,200	626,537	(67,487)	24,226	33,251	44,653	(549,862)	989,947	25,610	1,015,557
年內全面虧損總額	-	-	-	(85,953)	-	-	1,005	69,131	(15,817)	(37,204)	(53,021)
二零二三年六月三十日	<u>429</u>	<u>878,200</u>	<u>626,537</u>	<u>(153,440)</u>	<u>24,226</u>	<u>33,251</u>	<u>45,658</u>	<u>(480,731)</u>	<u>974,130</u>	<u>(11,594)</u>	<u>962,536</u>
二零二三年七月一日	429	878,200	626,537	(153,440)	24,226	33,251	45,658	(480,731)	974,130	(11,594)	962,536
因債務資本化而發行股份 (附註34(a))	84	20,944	-	-	-	-	-	-	21,028	-	21,028
年內全面虧損總額	-	-	-	(4,150)	-	-	1,403	(699,345)	(702,092)	(166,423)	(868,515)
二零二四年六月三十日	<u>513</u>	<u>899,144</u>	<u>626,537</u>	<u>(157,590)</u>	<u>24,226</u>	<u>33,251</u>	<u>47,061</u>	<u>(1,180,076)</u>	<u>293,066</u>	<u>(178,017)</u>	<u>115,049</u>

綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前(虧損)／溢利	(892,378)	199,761
已就下列各項作出調整：		
應佔聯營公司業績	67,537	38,208
融資成本	191,647	84,618
利息收入	(10,496)	(14,685)
使用權資產折舊	1,052	4,960
勘探及評估資產攤銷	61	–
物業、廠房及設備折舊	3,331	3,891
勘探及評估資產之減值虧損撥回	(31,761)	–
撇減發展中待售物業	196,443	–
於聯營公司之權益之減值虧損	288,775	75,860
應收聯營公司款項之減值虧損	68,155	–
應收貸款及利息減值	6,929	4,264
其他應收款之減值	65,934	2,481
豁免承兌票據之收益	–	(225,955)
沒收不可退回按金之收益	–	(24,000)
撇銷物業、廠房及設備	3	19
租賃終止之收益	–	(1,037)
出售物業、廠房及設備之收益虧損	–	(130)
營運資金變動前經營(虧損)／收益	(44,768)	148,255
存貨之變動	(2,394)	18,920
應收貿易賬款及其他應收款之變動	(6,149)	78,842
應收貸款及利息之變動	(1,257)	4,468
發展中待售物業之變動	56,198	432,479
應付貿易賬款及其他應付款之變動	(19,821)	(721,002)
經營業務所耗現金	(18,191)	(38,038)
已收利息	93	299
已付稅項	(3,022)	(29,810)
經營業務所耗現金淨額	(21,120)	(67,549)

綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	—	(2,032)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	130
應收聯營公司款項之變動	(2,167)	28,832
投資活動(所耗)／所得現金淨額	(2,167)	26,930
融資活動之現金流量		
新造借貸	6,829	26,502
借貸還款	(3,909)	(87,353)
股東墊款	3,000	—
償還股東貸款	—	(8,000)
償還租賃負債	(1,185)	(5,607)
已付利息	(2,800)	(9,092)
融資活動所得／(所耗)現金淨額	1,935	(83,550)
現金及現金等價物減少淨額	(21,352)	(124,169)
年初之現金及現金等價物	41,427	167,450
外幣匯率變動之影響	60	(1,854)
年終之現金及現金等價物	20,135	41,427
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	20,135	41,427

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

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」）於截至二零二四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。

本公司乃一家投資控股公司。本公司附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註40。

2. 持續經營基準

本集團於二零二四年六月三十日產生流動負債淨額約473,718,000港元，而截至二零二四年六月三十日止年度產生經營現金流出淨額約21,120,000港元，及於二零二四年六月三十日本集團之銀行及其他借貸之流動部份為約1,037,595,000港元，而其現金及銀行結餘及現金等價物約為20,135,000港元。此外，於截至二零二四年六月三十日止年度及於報告期末後，本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。有關情況顯示存在重大不確定性，可能導致對本集團之持續經營能力產生重大疑慮。因此，本集團可能未能於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

有鑑於此，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現以及本集團可動用之融資來源，並已考慮管理層所編製本集團自報告期末起計不少於12個月期間之現金流量預測。為緩解本集團之流動資金壓力，已制定下列計劃及措施：

2. 持續經營基準 (續)

- 於二零二四年七月二十二日，本集團完成向本公司主要股東Lim Kim Chai先生(「買方」)出售香港中證城市投資有限公司(持有本集團於中國之全部物業發展項目)之全部股權及應收深圳市中證瑞豐管理有限公司之股東貸款(「出售事項」)，代價為53,700,000港元。由於出售事項順利完成，與物業發展項目有關的大部分借貸及其他負債將從本集團終止確認，以改善財務狀況；
- 根據出售事項之協議條款，於出售事項完成後，買方已將250,000,000港元之股東貸款(連同應計利息)之本金償還日期由二零二四年十二月三十一日延長至二零二七年十二月三十一日；
- 於二零二四年九月二十三日，另一主要股東Low Thiam Herr先生(「Low先生」)將35,600,000港元之股東貸款(連同應計利息)之還款日期延長至二零二五年十二月三十一日。
- 本集團正在實施節約成本措施，以改善其經營現金流及財務狀況。
- Low先生亦承諾於函件日期(即二零二四年九月二十三日)起計十五個月內，向本公司提供財務支持。

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。倘本集團無法繼續持續經營，則將會對綜合財務報表作出調整，將本集團資產價值調整至其可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

3. 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二零二三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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

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。

4. 重大會計政策

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及聯交所證券上市規則之適用披露規定及香港公司條例而編製。

本綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並就重估本集團所持有按公允價值列賬之土地及樓宇作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表須使用若干主要假設及估計，亦需要董事於應用會計政策之過程中作出判斷。涉及關鍵判斷之範疇與對本綜合財務報表屬重大之假設及估計之範疇於綜合財務報表附註5中披露。

編製本綜合財務報表所採用之重大會計政策載述如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二四年六月三十日之財務報表。附屬公司為本集團擁有控制權之實體。當本集團可以或有權力透過參與該實體而影響回報及有能力透過其權力影響實體之回報即控制該實體。當本集團現有之權力賦予其有能力指揮有關活動(即對實體回報有重大影響的活動)，即本集團對該實體有權力。

當評估控制時，本集團考慮其潛在投票權，以及由其他人士持有的潛在投票權，以釐定是否擁有控制權。一個潛在投票權只有在其持有人有行使這一權利的實際能力時才被考慮。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

4. 重大會計政策 (續)**綜合賬目 (續)**

出售附屬公司而導致失去控制權之盈虧乃指(i)出售代價公允價值連同於該附屬公司任何保留投資公允價值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利會予以對銷。除非交易提供證據證明所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於有需要時作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

非控股權益指並非由本公司直接或間接應佔的附屬公司的權益。非控股權益在綜合財務狀況表及綜合權益變動表的權益項目中列示。於綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為在本公司非控股股東與擁有人之間分配的年度損益及全面收益總額。

損益及其他全面收益項目各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。

業務合併及商譽

本集團採用收購法將業務合併中所收購的附屬公司入賬。收購成本乃按於收購日期所獲資產、所發行股本工具及所產生負債以及或然代價的公允價值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供服務期間確認為開支。收購事項中附屬公司的可識別資產及負債均按其於收購日期的公允價值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債的公允淨值的差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債的公允淨值超出收購成本的任何差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價購買收益。

倘業務合併分階段完成，過往所持附屬公司的股權按收購日期的公允價值重新計量，而由此產生的盈虧則於綜合損益內確認。公允價值會加進收購成本以計算商譽。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

業務合併及商譽 (續)

倘過往所持附屬公司股權的價值變動已於其他全面收益內確認(如按公允價值計入其他全面收益的金融資產)，則於其他全面收益內確認的金額按過往所持股權被出售時所需的相同基準確認。

商譽會每年進行減值測試，或於有事件或情況改變顯示可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。商譽按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損的計量方法與下文會計政策(資產減值)所述其他資產的計量方法相同。商譽的減值虧損於綜合損益內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽將分配至預期因收購事項的協同效益而獲益的現金產生單位。

於附屬公司的非控股權益乃初步計量非控股股東應佔該附屬公司於收購日期的可識別資產及負債的公允淨值比例。

聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之公司。重大影響力指參與實體財務及營運決策之權力，而非控制或共同控制該等政策之制定。在評估本集團是否擁有重大影響力時，會一併考慮所持有的現時可行使或可轉換之潛在投票權(包括其他實體持有之潛在投票權)的存在及影響。於評估潛在投票權是否產生重大影響力時，不會考慮持有人行使或轉換該權利之意向及財政能力。

於聯營公司之權益以權益法在綜合財務報表中入賬，初步按成本確認。於一項收購中之聯營公司之可識別資產及負債按收購當日之公允價值計量。收購成本超過本集團應佔聯營公司的可識別資產及負債之公允淨值之部份，會列賬為商譽。商譽包括在投資之賬面值內，當有客觀證據顯示投資價值減低時，本集團會於各報告期末連同投資一併進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超過收購成本之部分，於綜合損益內確認。

4. 重大會計政策 (續)

聯營公司 (續)

本集團應佔聯營公司之收購後盈虧及收購後儲備變動分別於綜合損益及綜合儲備中確認。累計收購後變動就投資之賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司之虧損等同於或超過其於聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)時,本集團將不確認進一步虧損,除非本集團已代表該聯營公司承擔責任或支付款項。倘該聯營公司其後錄得溢利,則本集團僅可在其應佔溢利足以彌補其未確認之應佔虧損後方會恢復確認其應佔溢利。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目均以實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列,而港元為本公司之功能及呈列貨幣。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於首次確認時按交易日之現行匯率折算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率折算。該折算政策所產生之盈虧於損益確認。

按公允價值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允價值當日之匯率折算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時,該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時,該盈虧之任何匯兌部分於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

外幣換算 (續)

(c) 綜合時換算

功能貨幣與本公司呈列貨幣不同之所有本集團實體之業績及財務狀況按下列方式折算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率折算；
- 收入及支出按平均匯率折算 (除非該平均匯率並非交易日匯率之累計影響之合理近值，則在此情況下，收入及支出乃按交易日之匯率換算)；及
- 所有因此而產生之匯兌差額於外幣匯兌儲備確認。

於綜合時，換算境外實體投資淨值及借貸所產生之匯兌差額於外幣匯兌儲備內確認。倘境外業務獲出售，則有關匯兌差額乃於綜合損益確認並列作出售之部分收益或虧損。

收購境外實體產生的商譽及公允價值調整視為該境外實體的資產及負債，並按結算日的匯率換算。

物業、廠房及設備

土地及樓宇主要包括廠房及辦公室。土地及樓宇按公允價值 (根據外聘獨立估值師定期進行之估值計算) 減其後之折舊及減值虧損列賬。於重估日之任何累計折舊與資產之賬面值總額對銷，而淨額則重列至資產之重估金額。所有其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，方列入資產之賬面值或確認為獨立資產 (如適用)。所有其他維修及保養於產生期間之損益確認。

4. 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

倘土地及樓宇之重估增加可抵銷先前於損益確認之同一資產過往之重估減少，則增加於損益確認。所有其他重估增加撥入物業重估儲備內之其他全面收益。抵銷物業重估儲備餘下之同一資產過往重估增加之重估減少，乃直接於物業重估儲備內之其他全面收益扣除。所有其他減少均於損益確認。已重估土地及樓宇其後出售或報廢時，物業重估儲備餘下應佔重估增加乃直接轉撥至保留溢利。

物業、廠房及設備之折舊，按足夠撇銷其成本／重估金額減其剩餘價值之比率，於估計可使用年期內使用直線法計算，主要可使用年期如下：

土地及樓宇	30年
租賃物業裝修	按剩餘租期或估計可使用年期 (以較短者為準)
廠房及機器	5年
傢具、固定裝置、辦公室設備及汽車	3至5年
工模及工具	5年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及作出調整 (如適用)。

出售物業、廠房及設備之盈虧指出售所得款項淨額與有關資產賬面值兩者間之差額，並於損益確認。

勘探及評估資產

於初步確認時，勘探及評估資產以成本確認。於初步確認後，勘探及評估資產以成本減累計減值虧損入賬。勘探及評估資產包括採礦及勘探權之成本以及尋找礦藏資源以及釐訂開採該等資源之技術可行性及商業可行性所招致之開支。當可證實開採該等資源之技術可行性及商業可行性時，任何之前確認之勘探及評估資產重新分類為無形資產或物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

勘探及評估資產之減值

勘探及評估資產之賬面值於出現下列事件或事況變化顯示賬面值或不能收回時，按照香港會計準則第36號「資產之減值」作出減值調整(此列不能盡錄)：

- 本集團於特定區域勘探權於期間已經或將於近期屆滿，並預期不會續期；
- 對進一步勘探及評估特定區域礦產資源之大量開支既無預算，亦無規劃；
- 於特定區域勘探及評估礦產資源並無發現商業上有利之礦產資源數量，故本集團已決定終止於特定區域之該等活動；或
- 充分數據表明，儘管於特定區域之開發可能會繼續進行，但勘探及評估資產之賬面值不可能於成功開發或銷售中全面收回。

倘一項資產之賬面值超出其可收回金額，則減值虧損於綜合損益確認。

租賃

本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產於資產可使用年期與租賃期間之較短者內按撇銷成本之比率以直線基準計算折舊。主要年率如下：

土地及樓宇	50%
-------	-----

使用權資產按成本計量，該成本包括租賃負債之初始計量金額、預付租賃付款、初始直接成本及復原成本。租賃負債包括租賃付款以租賃內含利率(倘該利率可釐定，否則按本集團之增量借貸利率)貼現之淨現值。每項租賃付款均會在負債與融資成本之間分配。融資成本於租賃期間內於損益扣除，以產生租賃負債剩餘結餘的固定週期利率。

4. 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款於租賃期內按直線法在損益內確認為開支。短期租賃為初始租賃期限為12個月或以下的租賃。低價值資產為價值低於5,000美元的資產。

本集團作為出租人

(i) 經營租賃

資產擁有權的全部風險及回報並無實質上轉移至承租人的租賃入賬列作經營租賃。經營租賃租金收入按有關租期以直線法確認。

(ii) 融資租賃

倘租賃將資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃按融資租賃入賬。根據融資租賃應收承租人的款項確認為應收款項，其金額等於本集團有關租賃的淨投資。融資租賃收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的淨投資的固定定期收益率。

發展中待售物業

發展中待售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後收到之銷售所得款項減銷售開支，或按當前市況估計而釐定。於竣工時，有關物業將以當時之賬面值重新分類為待售物業。

待售物業

待售物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後收到之銷售所得款項減銷售開支，或按當前市況估計而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本以先進先出基準計算。製成品及在製品之成本包括原材料、直接工資及所有生產經常性開支之適當部分和(如適用)分包費用。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及銷售所需估計成本。

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時於財務狀況表確認。

倘自資產取得現金流量之合約權利屆滿；本集團轉讓資產所有權之絕大部分風險及回報；或本集團概無轉讓亦不保留資產所有權之絕大部分風險及回報但不保留資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價總和兩者間之差額於損益確認。

倘相關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債賬面值與已付代價之差額於損益確認。

金融資產

倘根據合約條款須於有關市場所規定的期限內購入或出售資產，金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認，並按公允價值加直接應佔交易成本作初步確認，惟按公允價值記入損益的投資則除外。

收購按公允價值記入損益的投資直接應佔之交易成本即時於損益確認。

本集團金融資產分類為以下類別：

4. 重大會計政策 (續)

按公允價值計入其他全面收益的金融資產

- 於初步確認時，本集團可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，指定並非持作買賣的權益工具之投資為按公允價值計入其他全面收益。
- 按公允價值計入其他全面收益之股本投資隨後按公允價指計量，公允價值變動所產生的收益和虧損於其他全面收益確認並於股本投資重估儲備中累計。於終止確認一項投資時，先前於股本投資重估儲備中累積的收益或虧損不會重新分類至損益。該等投資之股息於損益中確認，惟股息明確呈列為屬收回部分投資成本者除外。

按攤銷成本計量的金融資產

金融資產(包括應收貿易賬款及其他應收款)倘達成以下各項條件，則分類為此類別：

- 資產乃就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有；及
- 資產的合約條款在指定日期產生現金流量，而該等現金流量僅為支付本金和未償還本金的利息。

該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損撥備計量。

預期信貸虧損的虧損撥備

本集團就按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損是信貸虧損的加權平均值，當中相應的違約風險以權重形式出現。

於各報告期末，本集團按相等於預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損撥備，而有關預期信貸虧損乃因於該涉及應收貿易賬款、合約資產及租賃應收款項之金融工具之預計年內之所有可能違約事件或倘該金融工具之信貸風險自初步確認以來大幅增加而導致(「使用年限之預期信貸虧損」)。

倘於報告期末某項金融工具(應收貿易賬款除外)之信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，本集團會按相等於部分使用年限之預期信貸虧損(即該金融工具可能於報告期後12個月內發生違約事件而導致之預期信貸虧損)之金額計量該金融工具之虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

預期信貸虧損的虧損撥備 (續)

預期信貸虧損金額或旨在將報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益確認為減值收益或虧損。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可以隨時兌換成已知數額現金及並無重大價值變動風險之短期高度流通投資。銀行透支按要求償還，並組成本集團現金管理其中部分，亦包括在現金及現金等價物內。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據合約安排之內容以及香港財務報告準則中金融負債及權益工具之定義予以分類。股本工具為帶有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就特定金融負債及權益工具採納之會計政策於下文載列。

借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團擁有無條件權利將負債之償還日期延至報告期末後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款

應付貿易賬款及其他應付款初步按其公允價值入賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

權益工具

本公司發行之權益工具按已收所得款項(扣除直接發行費用)入賬。

4. 重大會計政策 (續)**來自客戶合約的收益**

收益參考常見業務慣例按客戶合約列明之代價計量，且不包括代表第三方收取之款項。倘合約規定客戶付款與轉移承諾產品或服務之間之期間超過一年，代價須就重大融資組成部分之影響作出調整。

本集團於透過將某項產品或服務之控制權轉移至客戶而達成履約責任時確認收益。視乎合約條款及該合約適用之法例，履約責任可隨時間或於特定時間點達成，倘符合以下條件，履約責任將隨時間達成：

- 客戶同時接受及使用本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約產生或增強一項於產生或增強時由客戶控制之資產；或
- 本集團履約並無產生對本集團而言具替代用途之資產，且本集團對迄今完成之履約付款具有可執行權利。

倘履約責任隨時間達成，收益將參考完全達成該履約責任之進度確認，否則，收益將於客戶取得產品或服務之控制權時確認。

其他收益

利息收入以實際利率法確認。

僱員福利**(a) 僱員假期**

僱員年假及長期服務假於賦予僱員時確認。已就僱員因截至報告期末所提供服務而享有之年假及長期服務假之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假於放假時方始確認。

(b) 退休金承擔

本集團向定額供款退休計劃作出供款，所有僱員均可參與該計劃。供款由本集團及僱員按僱員基本薪金之百分比作出。自損益扣除之退休福利計劃成本指本集團應向該基金支付之供款。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

僱員福利 (續)

(c) 合約終止補償

合約終止補償於本集團可不再提呈該等福利，或於本集團確認重組成本並涉及支付合約終止補償(以較早者為準)時確認。

借貸成本

收購、建築或生產合資格資產(即需要一段長時間方可準備就緒作其擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本均會資本化為該等資產成本之一部分，直至該等資產已大致準備就緒作擬定用途或出售為止。合資格資產特定借貸於支出前所作臨時投資而賺取之投資收入將自合資格作資本化之借貸成本中扣除。

以一般性借入及用於獲取合資格資產之資金為限，合資格作資本化之借貸成本金額乃透過該項資產之支出所採用之資本化比率而釐定。資本化比率乃適用於本集團借貸(於有關期間內尚未償還)之借貸成本之加權平均數，惟特別為獲取合資格資產而作出之借貸則除外。

所有其他借貸成本於產生期間之損益確認。

稅項

所得稅指本期稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益所確認之溢利有所不同，此乃由於其不包括於其他年度應課稅收入或可扣減支出項目，並進一步不包括毋須課稅或不可扣減項目。本集團之本期稅項負債乃採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在財務報表上之賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之差異予以確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產則以有應課稅溢利將可與可扣減暫時差異、未動用稅務虧損或未動用稅項抵免予以抵減為限確認。倘暫時差異乃由商譽或初步確認交易之其他資產與負債(業務合併除外)而產生，而該項交易對應課稅溢利及會計溢利並無構成影響，則不會確認有關資產與負債。

4. 重大會計政策 (續) 稅項 (續)

本集團會就投資於附屬公司及聯營公司及合營企業權益所產生之應課稅暫時差異而確認遞延稅項負債，惟倘本集團有能力控制暫時差異之撥回，且有關暫時差異將不會於可見將來撥回則作別論。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行檢討，並以不再可能有足夠應課稅溢利容許收回全部或部分資產為限作出減少。

遞延稅項乃按預期將於清償負債或變現資產之期間按報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則在此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

倘有合法強制執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而該等資產與負債乃與同一稅務當局所徵收之所得稅有關，而本集團有意按淨值基準清償其本期稅項資產與負債，則遞延稅項資產與負債可予以對銷。

關連方

在下列情況下，有關人士或實體為本集團關連方。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本公司或其母公司主要管理層人員之成員。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

關連方 (續)

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團(申報實體)有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘本集團本身即為該計劃，則提供資助之僱主亦與本集團有關連。
- (vi) 實體受(a)所識別人土控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
- (viii) 實體或實體屬其中一部份之集團之任何成員公司向本公司或本公司之母公司提供主要管理人員服務。

分部報告

經營分部及於財務報表中報告的每個分部項目款額從財務資料中確認，而財務資料則定期提供予本集團最高級行政管理人員，以向本集團各個業務分配資源，並評估本集團各個業務的表現。

除非分部的經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類及等級、用以分銷產品或提供服務的方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大的經營分部並不為編製財務報告而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具有上述大部份的特徵，則可能將其合計。

4. 重大會計政策 (續)**資產減值**

於各報告期末，本集團均會審閱其有形及無形資產(存貨、發展中待售物業、待售物業及應收款除外)之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如有任何有關減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公允價值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至其現值以反映市場現時所評估之貨幣時間價值及資產特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將少於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值會增加至經修訂估計可收回金額，惟按此所增加之賬面值不得高於假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應已釐定(扣除攤銷或折舊)之賬面值。所撥回之減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產乃按重估款額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增幅。

撥備及或有負債

倘本集團須就已發生之事件承擔現行法律或推定責任，而履行該責任可能導致須流出經濟利益，並可作出可靠之估計，則就該時間或數額不定之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則按預期履行責任之現值計提撥備。

倘流出經濟利益之可能性不大，或不能可靠估計該數額，則該責任披露為或有負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。倘有關潛在責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否，則會披露為或有負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

報告期後事項

提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適用之報告期後事項為調整事項，乃反映於財務報表中。並非調整事項之報告期後事項於財務報表附註內披露(如屬重大)。

5. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策之關鍵判斷

在應用會計政策之過程中，董事已作出以下對財務報表內所確認數額具最重大影響之判斷(惟不包括下文所討論涉及估計之數額)。

(a) 持續經營基準

該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，當中涉及關鍵性判斷。詳情於綜合財務報表附註2闡述。

(b) 分開土地及樓宇部分

本集團釐定租賃款項未能於土地與樓宇部分之間作可靠分配。因此，土地及樓宇之整體租賃分類為融資租賃，並計入物業、廠房及設備項下。

估計不明朗因素之主要來源

於報告期末有關未來估計之主要假設及其他主要估計不明朗因素之來源於下文論述，該等假設及因素具有引致須對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

(a) 勘探及評估資產減值

本集團須根據綜合財務報表附註4所載列之會計政策，每年就勘探及評估資產是否須承受任何減值影響而進行測試。倘勘探及評估資產之賬面值超出其可收回金額時，則確認減值虧損。於釐定可收回金額時，將按照會計政策所列明之事件或情況變化而涉及若干估計。

5. 關鍵判斷及主要估計 (續)**估計不明朗因素之主要來源 (續)****(b) 呆壞賬減值虧損**

本集團根據應收貿易賬款、貸款及其他應收款之可收回性(包括各債務人之現行信貸狀況及過往還款紀錄)評估,就呆壞賬作出減值虧損。減值於出現事件或情況有變顯示結餘未必可收回時產生。辨識呆壞賬須使用判斷及估計。倘實際結果與原先估計有所不同,則有關差額將影響有關估計出現變動年度之應收貿易賬款及其他應收款賬面值以及呆賬開支。

(c) 發展中待售物業及待售物業撥備

管理層估計發展中待售物業的可變現淨值。管理層需要重大判斷以釐定將出售物業的價格,乃由於中國物業價格可能不時受中國政府施行的宏觀監控措施所影響。

(d) 土地及樓宇之公允價值

本集團已委任獨立專業估值師評估土地及樓宇之公允價值。於釐定公允價值時,估值師所採納之方法涉及若干估計。董事已行使其判斷,並信納估值方法能反映目前之市場狀況。

(e) 滯銷存貨撥備

滯銷存貨撥備乃根據存貨之賬齡及估計可變現淨值而作出。評核所需之撥備數額涉及判斷及估計。倘日後之實際結果與原先估計有所不同,則有關差異將影響有關估計出現變動期間之存貨賬面值及撥備支出/撥回。

(f) 聯營公司權益減值及應收聯營公司款項

聯營公司權益於發生事件或情況變動顯示聯營公司權益之賬面值超過其可收回金額時進行減值審閱。可收回金額乃參照使用價值及公允價值減出售成本之較高者釐定。倘可收回金額低於預期或發生不利事件或情況變動導致修訂可收回金額,則可能產生重大減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

5. 關鍵判斷及主要估計 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

(g) 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

本集團在中國須繳納土地增值稅。然而，本集團尚未與中國任何地方稅務機關敲定其土地增值稅的計算和支付。因此，在確定土地增值金額及其相關稅額時需要作出重大判斷。本集團根據管理層根據對稅務規則的理解作出之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅務結果可能與最初記錄的金額不同，這些差額將影響本集團與當地稅務機關最終確定稅款期間的當期所得稅撥備。

6. 財務風險管理

本集團之業務須承受多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預見性，及尋求盡可能減低對本集團財務表現構成之潛在不利影響。

(a) 外匯風險

本集團面對若干之外匯風險，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以集團實體之功能貨幣列值。本集團現時並無有關外幣交易、資產及負債之外匯對沖政策。本集團將密切監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

(b) 信貸風險

計入綜合財務狀況表之現金及銀行結餘、應收聯營公司款項、應收貿易賬款、貸款、利息及其他應收款之賬面值為本集團就其金融資產所面對之最高信貸風險。

本集團已制定政策，確保向具備合適信貸記錄之客戶作出銷售。由於交易對手為獲國際信貸評級機構評為具高信貸評級之銀行，故銀行及現金結餘之信貸風險有限。

6. 財務風險管理 (續)**(b) 信貸風險 (續)**

本集團之應收貿易賬款面對重大信貸集中風險，此乃由於本集團最大客戶為本年度之收益貢獻超過約54% (二零二三年六月三十日：56%)，並分佔報告年度末應收貿易賬款約75% (二零二三年六月三十日：87%) 以上。本集團已制定政策及程序，監察應收貿易賬款之收回情況，以限制無法收回應收款之風險，而該客戶最近並無拖欠紀錄。

本集團透過比較金融資產於報告日期的違約風險與於初始確認日期的違約風險，來評估金融資產的信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。本集團亦考慮所得合理及有理據支持的前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 預期導致借款方履行責任能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款方經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款方的其他金融工具之信貸風險顯著增加；及
- 借款方預期表現及行為的重大變動，包括借款方的付款狀況變動。

倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對手無法於合約付款到期時90日內支付款項，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回 (例如債務人無法與本集團達成還款計劃) 時撇銷。倘本集團釐定債務人所擁有之資產或收入來源可產生之現金流量並不足以償還須撇銷之款項，本集團通常會撇銷有關應收款項。倘應收款項撇銷，本集團 (在實際可行及符合經濟效益的情況下) 仍會繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

6. 財務風險管理 (續)

(b) 信貸風險 (續)

本集團採用非貿易貸款及其他應收款項兩個類別來反映其信貸風險，以及如何釐定各類別的貸款虧損撥備。在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮每個類別的歷史虧損率，並就前瞻性資料作出調整。

類別	定義	虧損撥備			
良好	違約風險低，還款能力強	12個月預期虧損			
不良	信貸風險大幅增加	使用年限之預期虧損			
		已收取代價 (包括應收 貿易賬款及 其他應收款) 千港元	應收貸款 及利息 千港元	應收 聯營公司 款項 千港元	總計 千港元
於二零二四年六月三十日之 結餘		86,400	49,867	320,751	457,018
虧損撥備		(65,934)	(44,987)	(62,877)	(173,798)
賬面值		<u>20,466</u>	<u>4,880</u>	<u>257,874</u>	<u>283,220</u>
於二零二三年六月三十日之 結餘		86,400	48,610	314,497	449,507
虧損撥備		–	(38,058)	–	(38,058)
賬面值		<u>86,400</u>	<u>10,552</u>	<u>314,497</u>	<u>411,449</u>
預期信貸虧損率					
二零二四年六月三十日		76%	90%	20%	38%
二零二三年六月三十日		0%	78%	0%	8%

6. 財務風險管理 (續)

(c) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察現時及預期流動資金要求，以確保維持充足現金儲備，以應付其短期及長期流動資金需求。

本集團金融負債基於未貼現現金流量之到期日分析如下：

	一年以內 千港元	一至兩年 千港元	第二至五年 千港元
於二零二四年六月三十日			
借貸	1,251,173	23,134	—
租賃負債	1,186	197	—
股東貸款	285,600	—	—
應付貿易賬款及其他應付款	503,269	—	—
	<u>1,991,228</u>	<u>23,331</u>	<u>—</u>
於二零二三年六月三十日			
借貸	1,146,664	6,462	19,014
租賃負債	1,186	1,186	197
股東貸款	282,600	—	—
應付貿易賬款及其他應付款	334,756	—	—
	<u>1,765,206</u>	<u>7,648</u>	<u>19,211</u>

(d) 利率風險

本集團面臨的利率風險來自其銀行存款、借貸及無抵押其他貸款。

有抵押銀行及其他貸款及租賃負債按固定利率計息，令本集團承受公允價值利率風險。其他銀行存款及借貸按浮動利率計息，因此令本集團承受現金流量利率風險。

於二零二四年六月三十日，由於本集團所面對之利率風險極低，本集團之經營現金流量基本上不受市場利率變動之影響。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

6. 財務風險管理 (續)

(e) 公允價值

於綜合財務狀況表所反映本集團之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公允價值相若。

(f) 金融工具類別

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及現金等價物)	390,710	551,549
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	1,847,670	1,698,712

7. 公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。以下公允價值計量披露資料所用的公允價值架構按用以計量公允價值的估值方法所使用的輸入資料分為三個等級：

第一級輸入資料： 本集團可於計量日期得出相等資產或負債的活躍市場報價 (未經調整)。

第二級輸入資料： 直接或間接的資產或負債可觀察之輸入數據，而非第一級所包括的報價。

第三級輸入資料： 資產或負債的不可觀察得出之輸入資料。

本集團之政策為確認截至事件或情況變化日期導致轉讓的任何三個級別轉入及轉出情況。

7. 公允價值計量 (續)

(a) 於六月三十日按公允價值架構之級別披露：

說明	使用以下級別計量公允價值：			總額
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零二四年 千港元
經常性公允價值計量：				
土地及樓宇	-	-	56,642	56,642

於六月三十日按公允價值架構之級別披露：

說明	使用以下級別計量公允價值：			總額
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零二三年 千港元
經常性公允價值計量：				
土地及樓宇	-	-	56,612	56,612

(b) 基於第三級按公允價值計量之資產對賬：

說明	土地及樓宇	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
七月一日	56,612	61,670
於其他全面收益確認之收益總額	1,871	1,340
折舊	(1,561)	(1,624)
匯兌差額	(280)	(4,774)
六月三十日	56,642	56,612

於其他全面收益確認之收益總額乃於綜合損益及其他全面收益表之物業重估收益呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

7. 公允價值計量 (續)

(c) 披露本集團於公允價值計量所採用估值程序、估值技巧及所用輸入資料：

本集團董事負責財務報告目的所要求對資產與負債的公允價值計量，包括第三級公允價值計量。財務總監與董事會至少每年兩次開會討論估值程序及結果。

第三級公允價值計量

說明	估值技巧	不可觀察輸入資料	增加輸入 資料對公允 價值之影響	範圍	二零二四年 之公允價值 千港元
土地及樓宇	重置成本	土地現有用途下之市值	增加	每平方米人民幣1,470元	56,642
		置換裝修之目前成本	增加	每平方米人民幣1,599元至1,976元	
		扣減實際損耗及所有相關 形式之陳舊及優化	減少	54%-56%	

說明	估值技巧	不可觀察輸入資料	增加輸入 資料對公允 價值之影響	範圍	二零二三年 之公允價值 千港元
土地及樓宇	重置成本	土地現有用途下之市值	增加	每平方米人民幣1,480元	56,612
		置換裝修之目前成本	增加	每平方米人民幣1,560元至1,990元	
		扣減實際損耗及所有相關 形式之陳舊及優化	減少	55%	

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

8. 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、煤礦開採特許權費用收入及放債業務之利息收入。本集團之年內收益分析載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業發展	46,664	697,216
製造及銷售保健及家庭用品	100,278	172,421
煤礦開採特許權費用收入	300	—
與客戶訂約之收益	147,242	869,637
放債業務之利息收入	1,257	3,273
總收益	148,499	872,910

附註：

與客戶訂約之收益分拆：

分部	煤礦開採		物業發展		保健及家庭用品	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
地區市場						
美利堅合眾國	—	—	—	—	75,620	140,165
中華人民共和國（「中國」）	—	—	46,664	697,216	5	965
德國	—	—	—	—	8,826	13,515
法國	—	—	—	—	1	320
英國	—	—	—	—	373	1,393
印尼	300	—	—	—	—	—
香港及其他	—	—	—	—	15,453	16,063
總計	300	—	46,664	697,216	100,278	172,421

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

8. 收益 (續)

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。

煤礦開採特許權費用收入

本集團向於印尼從事採礦活動的公司收取特許權費用收入，該公司銷售本集團持有的煤礦所生產的煤炭。特許權費用收入於礦場生產的煤炭根據獨家合作協議的條款及條件售予客戶時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

9. 其他收入及其他收益及虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
出售報廢物料收入	314	782
利息收入	93	299
政府補助	–	310
匯兌收益淨額	1,260	641
豁免承兌票據之收益 (附註a)	–	225,955
沒收不可退回按金之收益 (附註b)	–	24,000
聯營公司之利息收入	10,403	14,386
出售物業、廠房及設備之收益	–	130
撤銷物業、廠房及設備	(3)	(19)
租賃終止之收益	–	1,037
其他	770	1,112
	12,837	268,633

附註：

- (a) 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。

因應有關情況且為了舒緩因建議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）。倘落實完成建議出售事項，註銷承兌票據及免除利息將成為建議出售事項之部份代價。

於二零二三年一月三日，建議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。

- (b) 於二零二二年二月二十八日，就建議出售香港中證城市投資有限公司全部股權（「建議出售事項」）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上述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，按金將用作建議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日期延至二零二三年一月九日。於二零二三年一月三日，建議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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

10. 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(二零二三年：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。

經營分部之會計政策與綜合財務報表附註4所述者一致。分部損益不包括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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續)

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
二零二四年						
收益	46,664	–	1,257	300	100,278	148,499
分部虧損	(360,388)	(417,414)	(5,676)	31,274	(6,109)	(758,313)
融資成本	(177,504)	–	–	–	(1,258)	(178,762)
折舊	–	–	–	–	(3,245)	(3,245)
資產 (減值) / 減值撥回	(196,443)	(356,930)	(6,929)	31,761	–	(528,541)
所得稅抵免	24,258	–	–	–	–	24,258
分部非流動資產添置	–	–	–	–	87	87
	<u>1,417,832</u>	<u>148,027</u>	<u>4,995</u>	<u>30,420</u>	<u>115,423</u>	<u>1,716,697</u>
於二零二四年六月三十日						
分部資產	1,417,832	148,027	4,995	30,420	115,423	1,716,697
分部負債	1,676,341	13,834	–	–	122,660	1,812,835
	<u>1,676,341</u>	<u>13,834</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>122,660</u>	<u>1,812,835</u>
二零二三年						
收益	697,216	–	3,273	–	172,421	872,910
分部虧損	(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
	<u>697,216</u>	<u>–</u>	<u>3,273</u>	<u>–</u>	<u>172,421</u>	<u>872,910</u>
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
	<u>1,556,311</u>	<u>25,782</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>113,214</u>	<u>1,695,307</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續)

可報告分部收益、損益、資產及負債對賬：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益：		
物業發展	46,664	697,216
保健及家庭用品業務	100,278	172,421
煤礦開採業務	300	–
放債業務之利息收入	1,257	3,273
年度綜合收益	148,499	872,910
損益：		
可報告分部虧損總額	(758,313)	(181,191)
應佔聯營公司業績	(7,552)	(877)
融資成本	(12,885)	(13,423)
豁免承兌票據之收益 (附註9(a))	–	225,955
沒收不可退回按金之收益 (附註9(b))	–	24,000
企業及未分配虧損	(89,370)	(21,950)
年度綜合(虧損)／溢利	(868,120)	32,514
資產：		
可報告分部資產總值	1,716,697	2,366,979
企業及未分配資產：		
– 銀行及現金結餘	892	1,057
– 聯營公司權益	530,967	545,766
– 其他	45,149	111,204
綜合資產總值	2,293,705	3,025,006
負債：		
可報告分部負債總額	1,812,835	1,695,307
企業及未分配負債		
– 股東貸款	285,600	282,600
– 其他	80,221	84,563
綜合負債總額	2,178,656	2,062,470

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續) 地區資料：

收益：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
美利堅合眾國	75,620	140,165
中國	46,669	698,181
德國	8,826	13,515
法國	1	320
英國	373	1,393
印尼	300	—
香港及其他	16,710	19,336
	<u>148,499</u>	<u>872,910</u>

呈列地區資料時，收益乃根據客戶所處地區位置劃分。一級土地開發於年度並無錄得任何收益。

非流動資產：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
印尼	32,547	847
中國	62,699	411,902
香港及其他	531,554	547,494
	<u>626,800</u>	<u>960,243</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續)

來自主要客戶之收益：

保健及家庭用品業務分部

客戶A

客戶B

二零二四年
千港元

二零二三年
千港元

54,211

96,249

24,060

不適用*

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。

11. 融資成本

其他貸款利息

銀行貸款利息

股東貸款利息

租賃利息

二零二四年
千港元

二零二三年
千港元

37,358

37,307

141,441

36,069

12,689

12,660

159

635

191,647

86,671

減：於發展中待售物業資本化之利息

–

(2,053)

191,647

84,618

12. 所得稅抵免／(開支)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期稅項 — 中國企業所得稅		
— 年度撥備	(2,769)	(38,823)
— 土地增值稅	(3,989)	(152,510)
— 遞延稅 (附註32)	31,016	24,991
香港利得稅		
— 過往年度撥備不足	—	(905)
	<u>24,258</u>	<u>(167,247)</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(二零二三年：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。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

12. 所得稅抵免／(開支) (續)

所得稅抵免／(開支)與除稅前虧損／(溢利)乘以香港利得稅稅率之乘積對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前虧損／(溢利)	892,378	(199,761)
加：應佔聯營公司業績	(67,537)	(38,208)
減：土地增值稅	3,989	152,510
	<u>828,830</u>	<u>(85,459)</u>
按本地所得稅稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算之稅項	136,757	(14,101)
毋須課稅收入之稅務影響	322	43,082
不可扣減支出之稅務影響	(79,189)	(34,473)
動用前期未予確認稅務虧損之稅務影響	–	14,675
過往年度撥備不足	–	(905)
土地增值稅	(3,989)	(152,510)
未予確認稅務虧損之稅務影響	(30,188)	(18,345)
附屬公司不同稅率的影響	545	(4,670)
	<u>24,258</u>	<u>(167,247)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

13. 年度(虧損)/溢利

本集團之年度(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)以下各項後呈列：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
核數師薪酬	930	1,000
已出售存貨成本 [#]	125,510	619,223
折舊—物業、廠房及設備	3,331	3,891
折舊—使用權資產	1,052	4,960
勘探及評估資產攤銷(附註18)	61	—
勘探及評估資產之減值撥回(附註18)	(31,761)	—
應收貸款之減值(附註22)	5,756	2,367
應收貸款利息之減值(附註22)	1,173	1,897
於聯營公司權益之減值虧損(附註21(a))	288,775	75,860
應收聯營公司款項之減值虧損(附註21(a))	68,155	—
撇減發展中待售物業(附註24(a))	196,443	—
撇減待售物業(附註24(b))	7,371	—
其他應收款之減值	65,934	2,481
匯兌收益淨額	(1,260)	(641)
短期租賃開支	1,023	154
員工成本，包括董事酬金		
—薪金、花紅及津貼	58,705	86,809
—退休福利計劃供款	310	873
	59,015	87,682

[#] 已出售存貨成本包括員工成本及折舊合共約21,922,000港元(二零二三年：約43,147,000港元)，而該金額亦計入上文另行披露之金額內。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

14. 董事及僱員酬金

各董事之酬金如下：

二零二四年	附註	袍金 千港元	薪金及 津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
<i>執行董事</i>					
梁松山先生	<i>a</i>	—	325	9	334
譚立維先生		—	788	18	806
劉力揚先生		—	1,800	18	1,818
<i>非執行董事</i>					
Lim Kim Chai先生		—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
侯志傑先生		180	—	—	180
梁志雄先生		180	—	—	180
李漢權先生		180	—	—	180
截至二零二四年 六月三十日止年度總額		<u>540</u>	<u>2,913</u>	<u>45</u>	<u>3,498</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

14. 董事及僱員酬金 (續)

二零二三年	附註	袍金 千港元	薪金及 津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
<i>執行董事</i>					
梁松山先生		—	767	18	785
譚立維先生		—	854	18	872
劉力揚先生		—	1,800	18	1,818
邱慶先生	b	—	—	—	—
<i>非執行董事</i>					
Lim Kim Chai先生		—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
侯志傑先生		156	—	—	156
梁志雄先生		156	—	—	156
李漢權先生		156	—	—	156
截至二零二三年六月三十日					
止年度總額		<u>468</u>	<u>3,421</u>	<u>54</u>	<u>3,943</u>

附註：

a 於二零二三年十二月十五日辭任

b 於二零二零年四月十七日獲委任及於二零二三年七月二十日退休

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

14. 董事及僱員酬金 (續)

年內，董事並無訂立有關豁免或同意豁免任何酬金之安排。

期內，在本集團五名最高酬金之人士中，兩名(二零二三年：兩名)為董事，其酬金反映在上文之分析中。其餘三名(二零二三年：三名)人士之酬金載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
基本薪金及津貼	3,634	4,349
退休福利計劃供款	54	36
	<u>3,688</u>	<u>4,385</u>

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零二四年	二零二三年
酬金範圍：		
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

年內，本集團並無向任何董事或最高酬金人士支付酬金，以作為加入本集團或加入本集團時之報酬或離職之補償。

15. 股息

董事不建議派付或宣派就截至二零二四年六月三十日止年度之任何股息(二零二三年：無)。

16. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔年度虧損約699,345,000港元(二零二三年：本公司擁有人應佔年度溢利約69,131,000港元)及年度已發行普通股加權平均數約12,588,923,000股(二零二三年：10,721,667,000股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利

由於本公司截至二零二四年及二零二三年六月三十日止兩個年度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(虧損)/盈利。

17. 其他全面(虧損)/收益

年內其他全面(虧損)/收益項目各自之相關稅務影響如下：

	二零二四年			二零二三年		
	除稅前金額 千港元	稅項 千港元	除稅後金額 千港元	除稅前金額 千港元	稅項 千港元	除稅後金額 千港元
折算境外業務之匯兌差額	4,299	-	4,299	(18,279)	-	(18,279)
應佔聯營公司折算境外業務 之匯兌差額	(6,097)	-	(6,097)	(68,261)	-	(68,261)
物業重估收益	1,871	(468)	1,403	1,340	(335)	1,005
其他全面收益	73	(468)	(395)	(85,200)	(335)	(85,535)

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

18. 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
成本			
於二零二二年一月一日、二零二三年六月三十日、 二零二三年七月一日及二零二四年六月三十日	444,127	17,904	462,031
累計減值			
於二零二二年七月一日、二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日 (附註c)	444,127	17,904	462,031
減值虧損撥回 (附註d)	(31,761)	–	(31,761)
攤銷	61	–	61
於二零二四年六月三十日	412,427	17,904	430,331
賬面值			
於二零二四年六月三十日	31,700	–	31,700
於二零二三年六月三十日	–	–	–

18. 勘探及評估資產 (續)

- (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462,031,000港元已於二零二三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，由協議日期起計五年內於該煤礦進行開採生產活動。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。

於二零二三年十二月三十一日，煤礦開採業務的工作及預算方案獲得印尼政府批准，並於二零二四年上半年開始實際煤炭生產，並開始煤炭銷售。由於已完成恢復開採許可權，截至二零二四年六月三十日止年度，根據礦場之可收回金額已確認撥回減值虧損31,761,000港元。該可收回金額乃根據其使用價值採用現金流量折現法釐定（第三級公允價值計量）。現金流量預測以管理層批准的涵蓋15年期間的財務預算計算，以開採許可權批准的生產年限為基準。財務預算中的年產能以印尼政府批准的最大產能為基準，於整個預測期間並無任何增長。計算使用價值的主要假設（包括稅前貼現率）為21%。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

19. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢具、 固定裝置、 辦公室設備 及汽車 千港元	工模及 工具 千港元	總數 千港元
成本或估值						
於二零二二年七月一日	61,670	1,862	31,181	32,535	32,188	159,436
添置	–	237	1,441	290	64	2,032
重估	(216)	–	–	–	–	(216)
撤銷	–	–	(83)	(73)	(4)	(160)
出售	–	–	(239)	–	–	(239)
匯兌差額	(4,842)	–	(2,880)	(1,595)	(1,557)	(10,874)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	56,612	2,099	29,420	31,157	30,691	149,979
添置	–	–	–	58	29	87
重估	322	–	–	–	–	322
撤銷	–	–	(52)	(89)	(7)	(148)
匯兌差額	(292)	–	(176)	(97)	(94)	(659)
於二零二四年六月三十日	56,642	2,099	29,192	31,029	30,619	149,581
累計折舊及減值						
於二零二二年七月一日	–	1,862	22,643	32,207	32,188	88,900
年度折舊	1,624	53	1,611	492	111	3,891
重估撥回	(1,556)	–	–	–	–	(1,556)
撤銷	–	–	(67)	(72)	(2)	(141)
出售	–	–	(239)	–	–	(239)
匯兌差額	(68)	–	(2,234)	(1,470)	(1,606)	(5,378)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	–	1,915	21,714	31,157	30,691	85,477
年度折舊	1,561	79	1,596	65	30	3,331
重估撥回	(1,549)	–	–	–	–	(1,549)
撤銷	–	–	(52)	(89)	(4)	(145)
匯兌差額	(12)	–	(139)	(104)	(98)	(353)
於二零二四年六月三十日	–	1,994	23,119	31,029	30,619	86,761
賬面值						
於二零二四年六月三十日	56,642	105	6,073	–	–	62,820
於二零二三年六月三十日	56,612	184	7,706	–	–	64,502

19. 物業、廠房及設備 (續)

上述資產於二零二四年六月三十日之成本或估值之分析如下：

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢具、固定裝置、辦公室設備及汽車 千港元	工模及工具 千港元	總數 千港元
按成本	–	2,099	29,192	31,029	30,619	92,939
按估值	56,642	–	–	–	–	56,642
	<u>56,642</u>	<u>2,099</u>	<u>29,192</u>	<u>31,029</u>	<u>30,619</u>	<u>149,581</u>

上述資產於二零二三年六月三十日之成本或估值之分析如下：

	土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢具、固定裝置、辦公室設備及汽車 千港元	工模及工具 千港元	總數 千港元
按成本	–	2,099	29,420	31,157	30,691	93,367
按估值	56,612	–	–	–	–	56,612
	<u>56,612</u>	<u>2,099</u>	<u>29,420</u>	<u>31,157</u>	<u>30,691</u>	<u>149,979</u>

- (a) 於二零二四年六月三十日，獨立專業估值師行中和邦盟評估有限公司按公開市值基準經參考類似物業之近期交易市場價值重估本集團之土地及樓宇之價值。

倘本集團之土地及樓宇乃按成本減累計折舊及減值虧損入賬，則其賬面值將約為5,782,000 港元(二零二三年：約6,632,000港元)。

- (b) 於二零二四年六月三十日，本集團金額約為56,642,000港元(二零二三年：約56,612,000港元)之若干土地及樓宇均質押作為本集團所獲授銀行融資之抵押(附註37)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

20. 租賃及使用權資產

租賃相關項目披露：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
使用權資產		
— 土地及樓宇	<u>1,313</u>	<u>2,365</u>

本集團租賃負債基於未貼現現金流量的到期日分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
— 一年內	1,186	1,186
— 一至兩年	197	1,186
— 第二至五年	—	197
	<u>1,383</u>	<u>2,569</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
使用權資產之折舊開支		
— 土地及樓宇	1,052	4,842
— 汽車	—	118
	<u>1,052</u>	<u>4,960</u>
租賃利息	<u>159</u>	<u>635</u>
與短期租賃有關的開支	<u>1,023</u>	<u>154</u>
租賃現金流出總額	<u>2,208</u>	<u>5,761</u>
使用權資產添置	<u>—</u>	<u>2,976</u>

本集團租賃土地及樓宇。租賃協議通常為3年(二零二三年：2至5年)固定租期。租賃條款按個別基礎協商，包含各種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，租賃資產不得用作借款抵押。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

21. 聯營公司權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非上市投資		
應佔資產淨值	530,967	878,607
商譽	86,994	87,444
減值	(86,994)	(72,675)
	<u>530,967</u>	<u>893,376</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 (「承德金域」) (附註a)	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%

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

21. 聯營公司權益 (續)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產	1,493,235	3,093,274	–	–
流動資產	397,851	627,197	2,079,229	2,132,871
非流動負債	–	(300,588)	(486,190)	(498,843)
流動負債	(2,548,776)	(2,526,678)	(75,990)	(74,698)
資產淨值 (扣除非控股權益)	(598,313)	783,155	1,517,049	1,559,330
本集團應佔之資產淨值	–	332,841	530,967	545,766
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	–	–	–	–
年度虧損	(1,559,441)	(97,944)	(21,577)	(2,507)
其他全面虧損	8,546	(93,300)	(20,704)	(97,659)
全面虧損總額	(1,550,895)	(191,244)	(42,281)	(100,166)

附註：

- (a) 物業市場於短期內並無復甦跡象 (如有)，而地方政府於本年度仍未就承德金域位於中國灤平縣的一級土地開發項目 (「灤平項目」) 所發展的土地進行拍賣。鑑於根據EOD項目 (詳情請參閱「業務回顧－中國之物業項目－一級土地開發」一節) 之最新發展，灤平項目所發展的土地可能會改變用途，承德金域於二零二四年六月三十日之可收回金額乃根據承德金域項目公司所產生之實際土地及基礎建設成本，以及承德金域與灤平政府於二零一七年十一月就灤平項目訂立之合作協議所訂明之投資回報，使用資產法按公允價值減出售成本而釐定，有關可收回金額遠低於其賬面值，導致確認於承德金域權益之減值虧損約288,775,000港元 (二零二三年：75,860,000港元)。

由於預期承德金域並無足夠資產償還其債務，故應收承德金域款項確認減值虧損約68,155,000港元 (二零二三年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

22. 應收貸款及利息

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貸款	40,739	39,620
減值撥備	(36,476)	(30,720)
	<u>4,263</u>	<u>8,900</u>
應收利息	9,128	8,990
減值撥備	(8,511)	(7,338)
	<u>617</u>	<u>1,652</u>
	<u><u>4,880</u></u>	<u><u>10,552</u></u>
就呈報目的分析為：		
— 非流動資產	1,202	3,215
— 流動資產	3,678	7,337
	<u><u>4,880</u></u>	<u><u>10,552</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
超過12個月	<u><u>4,263</u></u>	<u><u>8,900</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

22. 應收貸款及利息 (續)

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(二零二三年六月三十日：6至12個月)。向借款人提供的貸款按年息7%至24%(二零二三年六月三十日：年息7%至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。

於二零二四年六月三十日，應收貸款指授予獨立第三方之本金總額為40,739,000港元(二零二三年六月三十日：39,620,000港元)之無抵押貸款(扣除貼現影響約3,315,000港元(二零二三年六月三十日：3,315,000港元))。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。於二零二四年六月三十日，除35,327,000港元(二零二三年六月三十日：35,327,000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港元及4,942,000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，於二零二四年六月三十日已分別就應收貸款及利息確認減值撥備19,361,000港元及4,835,000港元(二零二三年六月三十日：16,491,000港元及4,118,000港元)。

於二零二三年二月，本集團分別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，彼等亦同意類似和解條款，本集團已豁免70%之應收利息合共3,872,000港元，且本集團將不會收取任何額外利息。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。於二零二三年二月，已償付首筆款項合共約1,740,000港元。然而，須於二零二四年一月償還的年度分期付款尚未結清。因此，管理層認為信貸風險顯著增加，於二零二四年六月三十日就該兩名借款人的應收貸款及利息分別確認減值撥備合共9,420,000港元及1,159,000港元(二零二三年六月三十日：已就應收貸款及利息確認減值撥備7,292,000港元及888,000港元)。

22. 應收貸款及利息 (續)

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5,000,000港元及1,227,000港元的借款人提起法律訴訟。截至本報告日期，法律訴訟尚未有結果。由於信貸風險大幅增加，於二零二四年六月三十日已就應收貸款及利息分別確認減值撥備4,694,000港元及1,152,000港元(二零二三年六月三十日：3,937,000港元及966,000港元)。

應收貸款及利息減值撥備之變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年初之減值撥備	38,058	33,794
本年度減值	6,929	4,264
減值撥備總額	<u>44,987</u>	<u>38,058</u>

23. 存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
原材料	6,458	4,587
在製品	3,065	2,892
製成品	8,881	8,531
	<u>18,404</u>	<u>16,010</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

24. 發展中待售物業及待售物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
(a) 發展中待售物業		
成本		
於七月一日	1,249,032	1,349,567
增加	–	5,667
撇減	(196,443)	–
匯兌差額之影響	(2,997)	(106,202)
	<u>1,049,592</u>	<u>1,249,032</u>
於六月三十日	<u>1,049,592</u>	<u>1,249,032</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	1,049,592	1,249,032
	<u>1,049,592</u>	<u>1,249,032</u>

於二零二四年六月三十日，本集團之發展中待售物業位於中國南京。發展中物業1,049,592,000港元（二零二三年六月三十日：1,249,032,000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。

誠如綜合財務報表附註2所述，於報告期末後，本集團完成出售香港中證城市投資有限公司（其持有承德金域及位於中國南京及東莞之物業發展項目）之全部股權及應收深圳市中證瑞豐管理有限公司之股東貸款予本公司一名主要股東，代價約為53,700,000港元（「出售事項」）。於估計南京項目發展中待售物業於二零二四年六月三十日之可變現淨值時，本集團將出售事項代價分配至所出售資產（發展中待售物業除外）及負債，而剩餘價值則分配至發展中待售物業。按此基準，於截至二零二四年六月三十日止年度確認發展中待售物業撇減約196,443,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

24. 發展中待售物業及待售物業 (續)

(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。

位於中國東莞之待售物業於二零二四年六月三十日之可變現淨值釐定為低於其賬面值，導致確認撇減待售物業約7,371,000港元(已計入銷售成本)。

25. 應收貿易賬款及其他應收款

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款	a	30,025	39,740
預付款及按金		43,800	29,219
預繳稅項		9,759	9,203
應收代價	b	20,466	86,400
應收關聯公司款項	c	32,170	29,440
其他應收款		24,948	27,577
		161,168	221,579

	二零二四年 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 七月一日 千港元
a. 應收合約款項(計入應收貿易賬款)	30,025	39,740	51,323

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

25. 應收貿易賬款及其他應收款 (續)

- 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支付。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。法律訴訟尚未有結果。根據估值師之預期信貸虧損評估，應收代價之預期信貸虧損率約為76.3%，該預期信貸虧損率乃參考與Joyful Treasure信貸評級及國家風險相若之公開交易債券之市價釐定。因此，已就應收代價計提減值虧損約65,934,000港元(二零二三年：零港元)。
- 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

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	11,484	12,044
31至90日	12,970	20,671
91至180日	5,090	6,995
超過180日	481	30
	30,025	39,740

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

26. 應收聯營公司款項

於二零二四年六月三十日，應收承德金城約63,414,000港元（二零二三年六月三十日：63,742,000港元）按年利率16%計息及須於一年內償還，餘額為未抵押、免息及無固定還款期。

27. 銀行及現金結餘

銀行及現金結餘以下列貨幣列值：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
人民幣	16,131	36,812
港元	1,433	2,119
美元	2,411	2,490
其他貨幣	160	6
	<u>20,135</u>	<u>41,427</u>

於二零二四年六月三十日，本集團以人民幣列值之銀行及現金結餘約為16,131,000港元（二零二三年：約36,812,000港元）。人民幣於兌換為外幣時須受中國之外匯管理條例所管制。銀行及現金結餘約13,732,000港元（二零二三年：約32,698,000港元）為受限制用途及為客戶申請之按揭貸款提供擔保，將於銀行從客戶取得樓宇所有權證作為按揭貸款之抵押品後獲解除。

28. 應付貿易賬款及其他應付款

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付貿易賬款	a	59,285	69,618
應計費用及其他應付款		125,752	124,738
應付關聯公司款項	b	10,748	18,711
應付貸款利息		306,485	120,690
應付董事款項		999	999
合約負債	c	171,922	176,125
		<u>675,191</u>	<u>510,881</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

28. 應付貿易賬款及其他應付款 (續)

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至30日	3,904	11,596
31至90日	11,383	13,017
91至180日	8,800	5,676
超過180日	35,198	39,329
	<u>59,285</u>	<u>69,618</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. 合約負債

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 七月一日 千港元
合約負債—物業發展	<u>171,922</u>	<u>176,125</u>	<u>931,339</u>

於年末分配至未達成履約責任及預期於以下年度內確認為收益之交易價：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
—二零二四年	—	9,157
—二零二五年	171,922	166,968
	<u>171,922</u>	<u>176,125</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

28. 應付貿易賬款及其他應付款 (續)

c. 合約負債 (續)

年內合約負債重大變動：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
因年內營運而增加／(減少)	<u>42,461</u>	<u>(57,998)</u>
轉撥合約負債至收益	<u>46,664</u>	<u>697,216</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。

29. 借貸

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
有抵押銀行貸款	369,738	367,660
有抵押其他貸款	9,673	10,804
無抵押其他貸款	<u>679,390</u>	<u>702,892</u>
	<u>1,058,801</u>	<u>1,081,356</u>
就呈報目的分析為：		
— 非流動負債	21,206	19,544
— 流動負債	<u>1,037,595</u>	<u>1,061,812</u>
	<u>1,058,801</u>	<u>1,081,356</u>
於報告期末，本集團之借貸以下列貨幣列值：		
— 人民幣	1,056,421	1,058,976
— 港元	<u>2,380</u>	<u>22,380</u>
	<u>1,058,801</u>	<u>1,081,356</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

29. 借貸(續)

於報告期末，本集團之借貸按下列期限償還：

	銀行借貸		其他借貸	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
—一年內或按要求	348,532	348,116	689,063	713,696
—一年後但不超過兩年	21,206	4,354	—	—
—兩年後但不超過五年	—	15,190	—	—
	<u>369,738</u>	<u>367,660</u>	<u>689,063</u>	<u>713,696</u>

有抵押銀行貸款指以(i)若干附屬公司之關聯方提供之個人及公司擔保；(ii)本公司附屬公司提供之公司擔保；(iii)附屬公司之51%股權；及(iv)若干土地使用權作為抵押之貸款。該等貸款以4.65%至5.40%之浮動利率(二零二三年六月三十日：5.65%至7.50%)及7.7%之固定利率(二零二三年六月三十日：每年6.50%)安排。

於本年度，非全資附屬公司南京源鼎置業有限公司(「源鼎」)拖欠償還有抵押銀行貸款人民幣319,740,000元(相當於343,659,000港元)，而根據協議條款，該筆貸款須於要求時償還。銀行已向中國法院對源鼎提起法律訴訟，要求償還銀行貸款。於二零二三年十二月二十九日，本集團收到江蘇省南京市中級人民法院之判決書，裁定源鼎須於判決書生效日期起計10日內支付未償還貸款本金、逾期銀行貸款之罰款約34,627,000港元，以及貸款利息及貸款罰息。於二零二三年十二月之公佈進一步知悉，債務已被銀行列作不良貸款處置。

有抵押其他貸款指以若干持作出售之已落成物業作為抵押之貸款，以16%(二零二三年：9.8%至16%)之固定年利率計息。

無抵押貸款指以年利率4.75%至18%(二零二三年六月三十日：2.2%至18%)計息之貸款，須於要求時償還。

30. 股東貸款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
股東貸款	<u>285,600</u>	<u>282,600</u>
就呈報目的分析為：		
－流動負債	<u>285,600</u>	<u>282,600</u>

應付Lim Kim Chai先生之兩項股東貸款本金額230,000,000港元及20,000,000港元為無抵押，分別按年利率5%及2.2%計息，及須於二零二四年十二月三十一日前償還。根據出售事項之協議條款(附註2)，於出售事項完成後及於二零二四年七月二十二日，Lim先生已將250,000,000港元之股東貸款(連同應計利息)之本金償還日期由二零二四年十二月三十一日延長至二零二七年十二月三十一日。

應付Low Thiam Herr先生之另一筆股東貸款本金額32,600,000港元為無抵押，按年利率2.2%計息，及須於一年內償還。Low先生於二零二三年十二月向梁松山先生收購本公司已發行股本約17.21%後，成為本公司之股東。梁先生曾任本公司主席兼執行董事，直至於二零二三年十二月十五日辭任為止。有關貸款原先由梁先生授出，並於二零二三年十一月轉讓予Low先生。

應付Low Thiam Herr先生之另一筆股東貸款本金額3,000,000港元為無抵押，按年利率為5%計息，並須於提取貸款日期(即二零二四年五月二十八日)後六個月內償還。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

31. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一年內	1,186	1,186	1,117	1,026
第二至五年(包括首尾兩年)	197	1,383	195	1,312
	<u>1,383</u>	<u>2,569</u>		
減：未來融資費用	(71)	(231)		
租賃負債現值	<u>1,312</u>	<u>2,338</u>	1,312	2,338
減：流動負債項下所示十二個月內 到期償付之款項			(1,117)	(1,026)
十二個月後到期償付之款項			<u>195</u>	<u>1,312</u>

於二零二四年六月三十日，實際借貸利率為每年8.5%（二零二三年六月三十日：8.5%）。利率於合約日期釐定，本集團因而承擔公允價值利率風險。

32. 遞延稅項負債

以下為本集團確認之主要遞延稅項負債及資產。

	重估收購 附屬公司 千港元	重估土地 及樓宇 千港元	總額 千港元
於二零二二年七月一日	63,499	14,611	78,110
年內記入權益	–	335	335
計入損益 (附註12)	(24,991)	–	(24,991)
匯兌差額	(3,936)	(1,147)	(5,083)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	34,572	13,799	48,371
年內記入權益	–	468	468
計入損益 (附註12)	(31,016)	–	(31,016)
匯兌差額	83	(72)	11
於二零二四年六月三十日	3,639	14,195	17,834

於報告期末，本集團仍有未動用稅務虧損約89,360,000港元（二零二三年六月三十日：67,464,000港元），可供抵銷未來溢利，有關稅務虧損可無限期地結轉。由於難以估計未來溢利來源，故並無就該等稅務虧損確認任何遞延稅項資產。

33. 退休福利責任

僱員退休福利

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主須按僱員有關收入5%–10%向計劃供款，而僱員則按其收入5%向計劃供款。應供款之每月相關收入上限為30,000港元。向該計劃作出之強制性供款即時歸屬。

在中國註冊成立之附屬公司參加當地有關當局為本集團中國僱員組織之多項定額供款退休計劃（「該等計劃」）。該等附屬公司須按照僱員底薪若干百分比向該等計劃供款。除上述之年度供款外，本集團並無其他與該等計劃有關之退休金福利付款之責任。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

34. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.00004港元之普通股於二零二二年七月一日、二零二三年六月三十日、二零二三年七月一日及二零二四年六月三十日	<u>25,000,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.00004港元之普通股：		
於二零二二年七月一日及二零二三年六月三十日	10,721,666,832	429
因債務資本化而發行股份 (a)	<u>2,102,817,178</u>	<u>84</u>
每股面值0.00004港元之普通股於二零二四年六月三十日	<u>12,824,484,010</u>	<u>513</u>

附註：

- (a) 於二零二三年八月一日，本公司與債權人訂立協議，據此，本公司同意配發及發行，而債權人同意認購合共2,102,817,178股股份，有關發行價為每股股份0.01港元。代價已全數抵銷本公司結欠債權人之本金及應計利息約21,028,000港元（「債務資本化」）。債務資本化已於二零二三年八月十一日完成。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零二三年八月一日及二零二三年八月十一日之公佈。

本集團管理資金之目的為保障本集團之持續經營能力，並透過優化債務及股本平衡為股東帶來最大回報。

本集團經常透過考慮資本成本及與各資本類別相關的風險檢討資本架構。本集團將透過派付股息、發行新股及股份購回以及發行新債務、贖回現有債務或出售資產以減少債務等方式維持足夠之營運資金，藉此平衡其整體資本架構。

本集團根據債務與經調整資本比率監控資本。該比率乃按淨債務除以經調整資本計算。淨債務按總債務減去現金及現金等價物計算。經調整資本包括股權之所有組成部分（即股本、股份溢價、非控股權益、累計虧損及其他儲備）。

35. 儲備

(a) 本集團之儲備金額及其變動詳情載於綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表。

(b) 本公司之儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	認股權證 儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零二二年七月一日	878,200	635,891	24,226	33,251	(428,318)	1,143,250
年度虧損	—	—	—	—	(169,679)	(169,679)
於二零二三年六月三十日	<u>878,200</u>	<u>635,891</u>	<u>24,226</u>	<u>33,251</u>	<u>(597,997)</u>	<u>973,571</u>
於二零二三年七月一日	878,200	635,891	24,226	33,251	(597,997)	973,571
因債務資本化而發行股份 (附註34(a))	20,944	—	—	—	—	20,944
年度虧損	—	—	—	—	(931,907)	(931,907)
於二零二四年六月三十日	<u>899,144</u>	<u>635,891</u>	<u>24,226</u>	<u>33,251</u>	<u>(1,529,904)</u>	<u>62,608</u>

(c) 儲備之性質及用途

(i) 股份溢價賬

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價，該等溢價不予分派，惟本公司可動用該等溢價，以繳足本公司未發行股份並作為繳足紅利股份發行予本公司股東或作為就購回股份應付溢價之撥備。

(ii) 繳入盈餘

本公司之繳入盈餘因於一九九七年為籌備本公司股份上市而進行本集團重組而產生，即所收購之附屬公司當時之綜合資產淨值超出本公司就此發行以作交換之股本面值之差額。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

35. 儲備 (續)

(c) 儲備之性質及用途 (續)

(ii) 繳入盈餘 (續)

多年來所產生之繳入盈餘為本集團削減資本之淨影響。

根據百慕達公司法，本公司之繳入盈餘賬可供分派。倘出現以下情況，則本公司不可以繳入盈餘宣派或派發股息，或作出分派：

- 其(或於派發後)未能支付其到期之負債；或
- 其資產之可變現價值因此低於其負債、其已發行股本及股份溢價賬之總額。

(iii) 認股權證儲備

認股權證儲備指於二零零三年十一月二十七日按每份認股權證0.07港元之配售價發行370,000,000份認股權證而收取之所得款項，已扣除認股權證發行開支。認股權證已於二零零四年十二月二日後停止在聯交所買賣，而認股權證已於二零零四年十二月四日後在聯交所撤銷上市地位。尚未行使之365,880,000份認股權證附帶之認購權已於二零零四年十二月七日屆滿。

(iv) 外幣匯兌儲備

外幣匯兌儲備包括所有自兌換境外業務財務報表產生之外匯差額。儲備乃根據綜合財務報表附註4所載之會計政策處理。

(v) 物業重估儲備

本公司已設立物業重估儲備，並根據綜合財務報表附註4就樓宇採納之會計政策處理。

(vi) 其他儲備

其他儲備包括並非於一年內到期或應付之股東貸款貼現影響。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

36. 本公司財務狀況表

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	<u>1</u>	<u>1</u>
流動資產		
應收附屬公司款項	530,967	1,252,959
其他流動資產	906	175,049
銀行及現金結餘	<u>272</u>	<u>487</u>
	<u>532,145</u>	<u>1,428,495</u>
流動負債		
應付附屬公司款項	(113,479)	(98,170)
借貸	(2,380)	(22,380)
股東貸款	(285,600)	(282,600)
其他流動負債	<u>(67,566)</u>	<u>(51,346)</u>
	<u>(469,025)</u>	<u>(454,496)</u>
流動資產淨值	<u>63,120</u>	<u>973,999</u>
總資產減流動負債	<u>63,121</u>	<u>974,000</u>
資產淨值	<u>63,121</u>	<u>974,000</u>
資本及儲備		
股本	513	429
儲備	<u>62,608</u>	<u>973,571</u>
總權益	<u>63,121</u>	<u>974,000</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

37. 銀行融資

於二零二四年六月三十日，本集團有銀行融資約55,353,000港元(二零二三年六月三十日：約57,749,000港元)，並由以下項目作為抵押：

- (a) 本集團金額約為56,642,000港元(二零二三年六月三十日：約56,612,000港元)之若干土地及樓宇均質押作為本集團所獲授銀行融資之抵押(附註19)；及
- (b) 由本公司正式簽立之無限額擔保。

於二零二四年六月三十日，本集團可動用之未提取借貸融資約為29,273,000港元(二零二三年六月三十日：約35,526,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

38. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生負債之變動

下表顯示年內本集團融資活動所產生負債之變動：

	應付貸款 利息 千港元	承兌票據 千港元	股東貸款 千港元	借貸 千港元	租賃負債 千港元	融資活動 所產生 負債總額 千港元
於二零二二年七月一日	51,028	234,484	290,600	1,231,414	10,738	1,818,264
現金流量變動	(9,092)	–	(8,000)	(60,851)	(5,607)	(83,550)
非現金變動						
– 豁免承兌票據 (附註30)	–	(225,955)	–	–	–	(225,955)
– 租賃終止	–	–	–	–	(6,102)	(6,102)
– 利息開支	82,727	–	–	3,309	635	86,671
– 使用權資產添置	–	–	–	–	2,976	2,976
– 匯兌差額	(3,973)	(8,529)	–	(92,516)	(302)	(105,320)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	120,690	–	282,600	1,081,356	2,338	1,486,984
現金流量變動	(2,800)	–	3,000	2,920	(1,185)	1,935
非現金變動						
– 貸款資本化 (附註34(a))	(1,028)	–	–	(20,000)	–	(21,028)
– 利息開支	191,488	–	–	–	159	191,647
– 匯兌差額	(1,865)	–	–	(5,475)	–	(7,340)
於二零二四年六月三十日	<u>306,485</u>	<u>–</u>	<u>285,600</u>	<u>1,058,801</u>	<u>1,312</u>	<u>1,652,198</u>

39. 關連方交易

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

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

40. 本公司之主要附屬公司詳情

下表載列者為董事認為會對本年度／本期間業績產生重大影響或構成本集團財務狀況主要部份之本公司附屬公司。董事認為，如載列其他附屬公司之詳情會令內容過於冗長。

本公司主要附屬公司於報告期末之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊地點	法律實體 類型	已發行/ 繳足註冊股本	擁有權益/ 投票權百分比		主要業務
				直接	間接	
東莞威煌電器製品有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本9,000,000美元	-	100%	生產及買賣保健及家庭用品
意科管理有限公司	香港		2港元之普通股	100%	-	提供管理服務
Fairform Group Limited	英屬處女群島		15,700,200股每股面值 1美元之股份	100%	-	投資控股
輝煌家品有限公司	香港		138,750,000港元之 普通股及250,000港元之 無投票權遞延股份	-	100%	生產及買賣保健及家庭用品
Gainford Internationals Inc.	英屬處女群島		50股每股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
Oasis Global Limited	英屬處女群島		10股每股面值1美元之股份	-	100%	持有商標
PT Bara Utama Persada Raya	印度尼西亞共和國		4,999股每股面值 100,000印尼盾之股份	-	99.98%	擁有煤礦特許經營權
PT Karya Dasar Bumi	印度尼西亞共和國		1,000股每股面值 1,000,000印尼盾之股份	-	100%	投資控股

40. 本公司之主要附屬公司詳情 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點	法律實體 類型	已發行/ 繳足註冊股本	擁有權益/ 投票權百分比		主要業務
				直接	間接	
懿鑫控股有限公司	香港		1港元之普通股	100%	-	放債
香港中證城市投資有限公司	英屬處女群島		10,000股每股面值1港元之 股份	-	100%	投資控股
香港中証產業發展有限公司	香港		1,000港元之普通股	-	100%	投資控股
深圳市中證瑞豐管理有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣3,880,000元	-	100%	投資控股
承德中證豐達建設開發有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股
廣東中證城市發展管理有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣2,550,000元	-	51%	土地開發
深圳市中證鵬豐管理有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣10,000,000元	-	100%	土地開發
深圳市信證致遠創業投資有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本 人民幣10,000,000元 人民幣2,550,000元	-	100%	基金管理
深圳市鴻興展業實業投資有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股
東莞禾信房地產開發有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣10,100,000元	-	100%	物業發展
南京源鼎置業有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本人民幣40,000,000元	-	51%	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

41. 非控股權益

下表詳列本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司：

附屬公司	分配予非控股權益之 溢利／(虧損)		累計非控股權益	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
	南京源鼎置業有限公司 擁有非控股權益之 獨立非重大附屬公司	(168,766)	(35,374)	(175,748)
	(9)	(1,243)	(2,269)	(2,272)
	<u>(168,775)</u>	<u>(36,617)</u>	<u>(178,017)</u>	<u>(11,594)</u>

本集團之附屬公司（即南京源鼎置業有限公司）擁有重大非控股權益之財務資料概要載列如下。

南京源鼎置業有限公司為一間附屬公司，擁有49%（二零二三年：49%）非控股權益，對本集團而言屬重大。

財務狀況表摘要

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產	755	759
流動資產	1,089,814	1,291,375
流動負債	(1,449,239)	(1,284,604)
非流動負債	—	(26,555)
資產淨值	<u>(358,670)</u>	<u>(19,025)</u>
非控股權益應佔資產淨值	<u>(175,748)</u>	<u>(9,322)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

41. 非控股權益 (續) 全面收入表摘要

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	—	—
年內虧損	(344,420)	(72,192)
年內全面虧損總額	<u>(339,645)</u>	<u>(73,743)</u>
非控股權益應佔虧損	<u>(168,766)</u>	<u>(35,374)</u>
非控股權益應佔全面虧損總額	<u>(166,426)</u>	<u>(36,134)</u>

現金流量摘要

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動所耗現金淨額	(19,816)	4,382
投資活動所耗現金淨額	—	(4)
融資活動所耗現金淨額	—	(36,244)
現金及現金等價物減少淨額	<u>(19,816)</u>	<u>(31,866)</u>

42. 報告期後事項

於二零二四年五月六日，本集團與本公司主要股東Lim Kim Chai先生訂立協議（「出售協議」），以代價53,700,000港元出售香港中證城市投資有限公司（持有本集團於中國之全部物業發展項目）之全部股權及應收深圳市中證瑞豐管理有限公司之股東貸款（「出售事項」）。代價將由Lim先生以抵銷本公司截至出售協議日期結欠其之股東貸款應計未付利息之方式支付。於二零二四年七月二十二日，本集團完成出售事項，而於出售事項完成後，Lim先生將250,000,000港元之股東貸款（連同應計利息）之本金償還日期由二零二四年十二月三十一日延長至二零二七年十二月三十一日。

43. 批准財務報表

董事會於二零二四年九月二十七日批准並授權發佈財務報表。

五年財務概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績、資產及負債概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，並作出適當重新分類：

	截至 十二月三十一日止年度		截至 二零二二年 六月三十日 止十八個月	截至六月三十日止年度	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
業績					
收益	<u>205,781</u>	<u>154,692</u>	<u>208,995</u>	<u>872,910</u>	<u>148,499</u>
扣除融資成本之經營(虧損)/溢利	(43,767)	(69,244)	(276,998)	237,969	(824,841)
應佔聯營公司業績	<u>(27,125)</u>	<u>1,243</u>	<u>(85,310)</u>	<u>(38,208)</u>	<u>(67,537)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(70,892)	(68,001)	(362,308)	199,761	(892,378)
所得稅(開支)/抵免	<u>(1,026)</u>	<u>809</u>	<u>(3)</u>	<u>(167,247)</u>	<u>24,258</u>
年度/期內(虧損)/溢利	<u>(71,918)</u>	<u>(67,192)</u>	<u>(362,311)</u>	<u>32,514</u>	<u>(868,120)</u>
下列人士應佔：					
本公司擁有人	(70,485)	(53,788)	(347,517)	69,131	(699,345)
非控股權益	<u>(1,433)</u>	<u>(13,404)</u>	<u>(14,794)</u>	<u>(36,617)</u>	<u>(168,775)</u>
	<u>(71,918)</u>	<u>(67,192)</u>	<u>(362,311)</u>	<u>32,514</u>	<u>(868,120)</u>
	於十二月三十一日	於十二月三十一日	於 二零二二年 六月三十日	於六月三十日	於六月三十日
	二零一九年	二零二零年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產及負債					
資產總值	1,825,163	3,715,707	4,122,074	3,025,006	2,293,705
負債總值	<u>(436,985)</u>	<u>(2,290,814)</u>	<u>(3,106,517)</u>	<u>(2,062,470)</u>	<u>(2,178,656)</u>
資產淨值	<u>1,388,178</u>	<u>1,424,893</u>	<u>1,015,557</u>	<u>962,536</u>	<u>115,049</u>
下列人士應佔權益：					
本公司擁有人	1,387,731	1,383,993	989,947	974,130	293,066
非控股權益	<u>447</u>	<u>40,900</u>	<u>25,610</u>	<u>(11,594)</u>	<u>(178,017)</u>
	<u>1,388,178</u>	<u>1,424,893</u>	<u>1,015,557</u>	<u>962,536</u>	<u>115,049</u>

發展中待售物業及待售物業概要

二零二四年六月三十日

位置	擬定用途	完成階段	預期 完成日期	總樓面面積 股權 (平方米)
1. 中華人民共和國江蘇省南京市 六合區東溝鎮奶山	住宅、商用及 酒店發展	第一期住宅單位之 上蓋已完成90%	二零二五年	51% 340,248
2. 中華人民共和國廣東省東莞市 南城街道周溪社區莞太路以北	住宅及商用	已完成	已完成	100% 36,851