

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

## ZHONGZHENG INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

### 中證國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：943)

### 截至二零二四年六月三十日止年度之 初步業績公佈

中證國際有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司於截至二零二四年六月三十日止年度之初步業績。下文所載本集團於截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字已經本集團獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司同意，並與本集團於截至二零二四年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四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
<b>收益總額</b>	3	<b>148,499</b>	872,910
銷售成本		(125,510)	(619,223)
<b>毛利</b>		<b>22,989</b>	253,687
其他收入及其他收益及虧損	4	12,837	268,633
銷售及分銷開支		(2,669)	(36,185)
行政開支		(71,876)	(80,943)
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(38,719)</b>	405,192
勘探及評估資產減值虧損撥回		31,761	–
撇減發展中待售物業		(196,443)	–
應收聯營公司款項之減值虧損		(68,155)	–
聯營公司權益減值虧損		(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		(65,934)	(2,481)
應佔聯營公司業績		(67,537)	(38,208)
融資成本	6	(191,647)	(84,618)
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(892,378)</b>	199,761
所得稅抵免/(開支)	7	24,258	(167,247)
<b>年度(虧損)/溢利</b>	8	<b>(868,120)</b>	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)
		<b>(868,120)</b>	32,514

	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：			
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		<u>1,403</u>	<u>1,005</u>
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		<u>(166,423)</u>	<u>(37,204)</u>
		<u><u>(868,515)</u></u>	<u><u>(53,021)</u></u>
每股(虧損)/盈利	10		
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
<b>非流動資產</b>			
勘探及評估資產	11	31,700	–
物業、廠房及設備		62,820	64,502
使用權資產		1,313	2,365
聯營公司權益	12	530,967	893,376
應收貸款及利息	13	1,202	3,215
		<u>628,002</u>	<u>963,458</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	14	18,404	16,010
發展中待售物業	15	1,049,592	1,249,032
待售物業	15	154,822	211,636
應收貿易賬款及其他應收款	16	161,168	221,579
應收貸款及利息	13	3,678	7,337
應收聯營公司款項		257,874	314,497
本期稅項資產		30	30
銀行及現金結餘		20,135	41,427
		<u>1,665,703</u>	<u>2,061,548</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款	17	(675,191)	(510,881)
租賃負債		(1,117)	(1,026)
借貸		(1,037,595)	(1,061,812)
股東貸款		(285,600)	(282,600)
本期稅項負債		(139,918)	(136,924)
		<u>(2,139,421)</u>	<u>(1,993,243)</u>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<u>(473,718)</u>	<u>68,305</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>154,284</u>	<u>1,031,763</u>

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

## 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。

### 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈且與本集團業務有關及在其於二零二三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。

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

### 3. 收益

本集團之收益為向客戶供應貨品之銷售價值總和減退貨、貿易折扣及銷售稅。年內，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	<b>46,664</b>	697,216
製造及銷售保健及家庭用品	<b>100,278</b>	172,421
煤礦開採特許權費用收入	<b>300</b>	-
與客戶訂約之收益	<b>147,242</b>	869,637
放債業務之利息收入	<b>1,257</b>	3,273
總收益	<b>148,499</b>	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	<b>300</b>	-	<b>46,664</b>	697,216	<b>100,278</b>	172,421

#### 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。

#### 4. 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
沒收不可退回按金之收益(附註a)	—	24,000
豁免承兌票據之收益(附註b)	—	225,955
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
	<u>12,837</u>	<u>268,633</u>

- (a) 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。
- (b) 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。

## 5. 分部資料

本集團之可報告分部為提供不同產品之策略業務單位。由於各項業務所需之技術及市場策略均有不同，因而會分開管理。本集團有五個（二零二三年：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。

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。

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
<b>截至二零二四年六月三十日止年度</b>						
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>          </u>	<u>          </u>				
<b>於二零二四年六月三十日</b>						
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>          </u>	<u>          </u>				
<b>截至二零二三年六月三十日止年度</b>						
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>          </u>	<u>          </u>				
<b>於二零二三年六月三十日</b>						
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>          </u>	<u>          </u>				

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
<b>收益：</b>		
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
	<u>148,499</u>	<u>872,910</u>
年度綜合收益	<u><u>148,499</u></u>	<u><u>872,910</u></u>
<b>損益：</b>		
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)
沒收不可退回按金之收益 (附註4(a))	-	24,000
豁免承兌票據之收益 (附註4(b))	-	225,955
企業及未分配虧損	(89,370)	(21,950)
	<u>(868,120)</u>	<u>32,514</u>
年度綜合(虧損)/溢利	<u><u>(868,120)</u></u>	<u><u>32,514</u></u>
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>資產：</b>		
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
	<u>2,293,705</u>	<u>3,025,006</u>
綜合資產總值	<u><u>2,293,705</u></u>	<u><u>3,025,006</u></u>
<b>負債：</b>		
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
	<u>2,178,656</u>	<u>2,062,470</u>
綜合負債總額	<u><u>2,178,656</u></u>	<u><u>2,062,470</u></u>

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>

來自主要客戶之收益：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
保健及家庭用品業務分部		
客戶A	54,211	96,249
客戶B	24,060	不適用*
	<u>78,271</u>	<u>96,249</u>

上述客戶之收益各自佔本集團綜合收益總額之10%以上。

\* 並無客戶佔本集團綜合收益總額之10%以上。

## 6. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他貸款利息	37,358	37,307
銀行貸款利息	141,441	36,069
股東貸款利息	12,689	12,660
租賃利息	159	635
	<u>191,647</u>	<u>86,671</u>
減：於發展中待售物業資本化之利息	<u>-</u>	<u>(2,053)</u>
	<u><b>191,647</b></u>	<u><b>84,618</b></u>

## 7. 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	31,016	24,991
香港利得稅		
— 過往年度撥備不足	<u>-</u>	<u>(905)</u>
	<u><b>24,258</b></u>	<u><b>(167,247)</b></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。

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>
年度所得稅抵免／(開支)	<u>24,258</u>	<u>(167,247)</u>

## 8. 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 <sup>#</sup>	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11)	61	—
勘探及評估資產之減值撥回(附註11)	(31,761)	—
應收貸款之減值(附註13)	5,756	2,367
應收貸款利息之減值(附註13)	1,173	1,897
於聯營公司權益之減值虧損(附註12)	288,775	75,860
應收聯營公司款項之減值虧損(附註12)	68,155	—
撤減發展中待售物業(附註15)	196,443	—
撤減待售物業(附註15)	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
	<b>59,015</b>	<b>87,682</b>

<sup>#</sup> 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。

## 9. 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)。

## 10. 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。

## 11. 勘探及評估資產

	勘探及開採權 (附註a) 千港元	其他 (附註b) 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>			
於二零二二年一月一日、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
<b>累計減值</b>			
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
<b>賬面值</b>			
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	-	-	-

- (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%。

## 12. 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	<b>530,967</b>	878,607
商譽	<b>86,994</b>	87,444
減值	<b>(86,994)</b>	(72,675)
	<b>530,967</b>	893,376

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	
	中國		馬來西亞	
主要營業地點／註冊成立國家	中國		馬來西亞	
主要業務	一級土地開發		於馬來西亞之物業發展	
擁有權權益百分比	42.5%		35%	
	二零二四年 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)。

### 13. 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	<u>(36,476)</u>	<u>(30,720)</u>
	<u>4,263</u>	<u>8,900</u>
應收利息	9,128	8,990
減值撥備	<u>(8,511)</u>	<u>(7,338)</u>
	<u>617</u>	<u>1,652</u>
	<u><b>4,880</b></u>	<u><b>10,552</b></u>
就呈報目的分析為：		
— 非流動資產	1,202	3,215
— 流動資產	<u>3,678</u>	<u>7,337</u>
	<u><b>4,880</b></u>	<u><b>10,552</b></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 六月三十日 千港元	二零二三年 六月三十日 千港元
超過12個月	<u><b>4,263</b></u>	<u><b>8,900</b></u>

於本集團放債業務下向借款人發放的貸款通常為期6至12個月(二零二三年六月三十日：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)。

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。截至本公佈日期，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	<u>6,929</u>	<u>4,264</u>
減值撥備總額	<u><u>44,987</u></u>	<u><u>38,058</u></u>

## 14. 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>

## 15. 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
<b>(a) 發展中待售物業</b>		
成本		
於七月一日	1,249,032	1,349,567
增加	–	5,667
減值	(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		
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。

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。

(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)。

16. 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
		<u>161,168</u>	<u>221,579</u>

	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)	<u>30,025</u>	<u>39,740</u>	<u>51,323</u>

- b. 於二零一九年五月，本集團訂立協議以出售Ample One Limited之100%股權予Joyful Treasure Enterprises Limited(「Joyful Treasure」)，代價為166,400,000港元。第一筆付款80,000,000港元已於完成時收取，代價餘額須分別於二零二零年一月、二零二零年七月、二零二一年一月及二零二一年七月分四期支付。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
	<u>30,025</u>	<u>39,740</u>

### 17. 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>

#### a. 應付貿易賬款

應付貿易賬款(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	<u>171,922</u>	<u>166,968</u>
	<u>171,922</u>	<u>176,125</u>

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。

## 18. 關連方交易

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

## 獨立核數師報告摘要

本公司已委聘中匯安達會計師事務所有限公司為獨立核數師（「核數師」）以審核本集團截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務報表，而以下為對本集團於本年度之綜合財務報表之核數師報告之摘要。核數師報告將載於本公司將於二零二四年十月三十一日或之前刊發之本公司本年度年報內。

### 「保留意見

我們認為，除我們的報告保留意見基準一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表已根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實公允地反映 貴集團於二零二四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。

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本公司一名主要股東，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。

#### 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。於本公佈日期，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。截至本公佈日期為止，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。

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。」

### 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。

### *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。

#### *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。

### **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，則應處理與資格(d)有關的問題。

## 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；

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

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 本年度業績

本集團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」）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。

### **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。

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
<b>總計</b>	<b>5</b>	<b>44,054</b>	<b>100.0</b>	<b>5</b>	<b>42,935</b>	<b>100.0</b>

### 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
<b>總計</b>	<b>44,054</b>	<b>100.0</b>	<b>42,935</b>	<b>100.0</b>

### 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	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>44,054</b>	<b>100.0</b>	<b>42,935</b>	<b>100.0</b>

### 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。

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。

### 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。

## 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。

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。

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為明顯。

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）。

### **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。

### **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公佈日期，概無發生影響本集團的重要事件。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

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)。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

## 審核委員會

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

## 中匯安達會計師事務所有限公司之工作範圍

核數師中匯安達會計師事務所有限公司已同意本初步公佈所載有關本集團於截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字，與本集團於截至二零二四年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表所載金額相符。儘管如此，我們注意到中匯安達會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成核證服務委聘，因此，中匯安達會計師事務所有限公司並無就初步公佈作出任何意見或核證結論。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身就董事買賣本公司證券之守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至二零二四年六月三十日止年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 企業管治守則

於截至二零二四年六月三十日止年度，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之所有規定。

承董事會命  
中證國際有限公司  
執行董事  
劉力揚

香港，二零二四年九月二十七日

於本公佈日期，董事會由兩名執行董事譚立維先生及劉力揚先生；一名非執行董事Lim Kim Chai先生，太平紳士；以及三名獨立非執行董事侯志傑先生、梁志雄先生及李漢權先生組成。