

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 2021/2022

截至2022年6月30日止18個月



目錄

	頁次
公司資料	2
董事及高級管理人員之履歷資料	3
主席報告書	9
管理層討論及分析	12
企業管治報告	29
董事會報告書	43
獨立核數師報告書	52
綜合損益及其他全面收益表	58
綜合財務狀況表	60
綜合權益變動表	62
綜合現金流量表	63
綜合財務報表附註	65
五年財務概要	137
發展中待售物業及待售物業概要	138

公司資料

董事

執行董事

梁松山先生 (主席)
 譚立維先生 (副主席)
 邱慶先生 (行政總裁)
 劉力揚先生
 高愈湘先生 (於二零二一年十二月三日辭任)

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

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
 邱慶先生
 Lim Kim Chai先生

提名委員會

梁松山先生 (主席)
 侯志傑先生
 梁志雄先生
 李漢權先生
 邱慶先生

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
 銅鑼灣
 威非路道18號
 萬國寶通中心701-3及8室

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
 廣東華興銀行股份有限公司

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

董事及高級管理人員之履歷資料

執行董事

梁松山先生(「梁先生」)

(主席)

梁先生，現年62歲，於二零一八年一月十八日獲委任為本公司執行董事兼董事會及提名委員會主席。梁先生於中華人民共和國(「中國」)擁有豐富經驗及業務權益，在基建發展、房地產及其他業務方面經驗尤為豐富。梁先生於一九九零年代初開始投資收費公路項目，並於一九九六年開始投資於中國及新加坡之物業發展項目。梁先生於二零零零年二月一日至二零零八年十一月三日期間亦曾為董事會前主席兼執行董事。

譚立維先生(「譚先生」)

(副主席)

譚先生，現年75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本公司董事會主席。彼亦於二零零七年七月三日獲委任為本公司薪酬委員會成員及於二零一二年三月二十九日獲委任為提名委員會主席。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、Dongguan Weihang Electrical Product Co. Limited、意科管理有限公司、Fairform Holdings 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。

董事及高級管理人員之履歷資料

邱慶先生(「邱先生」)

(行政總裁)

邱先生，57歲，於二零二零年四月十七日獲委任為執行董事以及本公司薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零二零年七月十六日進一步獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)。彼亦為本公司下列附屬公司之董事，分別為深圳市鴻興展業實業投資有限公司及廣東中證城市發展管理有限公司。彼於二零二零年五月至二零二二年十一月曾為本公司附屬公司深圳市中證瑞豐管理有限公司之董事。彼擁有逾19年房地產投資及開發業務經驗。彼於二零零零年十月至二零零六年十月在中信華南(集團)有限公司任職，最後職位為該公司董事會辦公室主任。於二零零四年十二月至二零零七年十月，彼擔任中信華南(集團)東莞有限公司副總經理，並於二零零六年十月至二零零九年十月出任中信房地產股份有限公司(「中信房地產」)黨委委員、紀委書記兼黨委副書記。邱先生於二零零七年十月至二零零九年十月出任海南博鰲投資控股有限公司總經理。於二零零九年十月至二零一三年四月，邱先生出任中信房地產副總裁、中信地產海南投資有限公司(「中信地產海南」)董事長及中信泰富海南公司總經理。彼於二零一三年四月至二零一五年七月擔任中信房地產常務副總裁，同時兼任中信地產海南、中信地產深圳投資有限公司及中信地產惠州投資有限公司董事長。自二零一四年五月起，邱先生為深圳市前海中證城市發展管理有限公司之創辦人、總經理兼法定代表人。邱先生於一九八八年獲得中國安徽大學新聞學文學學士學位，並於一九九四年獲得中國暨南大學新聞學法學碩士學位。

董事及高級管理人員之履歷資料

劉力揚先生(「劉先生」)

劉先生，現年62歲，於二零一零年八月十九日獲委任為本公司執行董事、董事會副主席及行政總裁(「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本公司提名委員會成員。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本公司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。

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士(「Lim先生」)

Lim先生，55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14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51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以及審核委員會、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於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67歲，於二零一三年十二月十三日獲委任為本公司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56歲，於二零一三年七月十九日獲委任為本公司獨立非執行董事、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59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59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，53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，彼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

自二零二二年二月起，劉先生不再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。

自二零二二年十一月起，邱先生不再為本公司附屬公司深圳市中證瑞豐管理有限公司之董事。

自二零二二年八月起，侯先生不再為聯交所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。

侯先生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。

自二零二二年一月起，梁志雄先生不再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。

自二零二二年五月起，梁志雄先生不再為聯交所GEM上市公司WT集團控股有限公司（股份代號：8422）之獨立非執行董事。

自二零二二年十月起，梁志雄先生不再為聯交所GEM上市公司財華社集團有限公司（股份代號：8317）之獨立非執行董事。

除本年報所披露者外，自本公司刊發截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報以來，並無任何董事資料變動根據上市規則第13.51(B)(1)條須予披露。

主席報告書

本人謹代表中證國際有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然呈報本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二二年六月三十日止十八個月（「本期間」）之年報。

回顧及展望

本集團於本期間之收益約為208,995,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止十二個月之收益約為154,692,000港元，主要由於本集團製造業務之收益增加。本集團於本期間之綜合虧損約為362,311,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止十二個月則錄得虧損約67,192,000港元，原因如下：(1)就印尼共和國中加里曼丹省煤礦項目確認勘探及開採權全數減值108,000,000港元；(2)主要由於薪金增加及較長的報告期令攤銷使用權資產增加、總部的法律及專業費用以及物業發展分部所產生之廣告及營銷開支費用增加，導致行政開支增加63,900,000港元；(3)應收貸款及利息減值增加30,500,000港元，反映管理層認為本集團放債業務之應收貸款及利息約30,600,000港元於本期間被視為高違約風險；(4)應佔聯營公司業績減少86,600,000港元，本集團持有42.5%股權之一級土地開發項目公司錄得虧損83,700,000港元，其中約90%的虧損為項目公司之融資成本；及(5)融資成本增加17,800,000港元，主要由於股東貸款及個人短期貸款之應計利息開支所致。有關本期間財務業績之更多詳細資料，請參閱本年報「管理層討論及分析」及「財務報表」章節。

於本期間，由於中國房貸審批收緊，物業發展項目及土地一級開發項目的現金流受到不利影響，該等項目的物業銷售所得款項不足以償付未償還貸款。因此本公司擬出售出售公司之全部已發行股本，出售公司為本公司之全資附屬公司，持有灤平項目、南京項目及東莞項目。於二零二一年九月二十四日，本公司與傑盛國際有限公司（「傑盛國際」，本公司之全資附屬公司）、香港中證匯

主席報告書

金有限公司（「香港匯金」）及前海中證（全稱深圳市前海中證城市發展管理有限公司，香港匯金之母公司）訂立有條件買賣協議（「出售協議」）。於二零二二年十二月七日，香港匯金及前海中證仍未能落實完成及訂約方尚未成功達成進一步補充協議。因此，於二零二三年一月三日，出售事項經已終止及將不會進行。有關出售事項之詳情，請參閱第25頁「終止非常重大出售事項」一節。由於終止出售事項，出售集團之成員公司仍為本集團之成員公司，而出售集團之財務業績將繼續於本集團財務報表綜合入賬。

就東莞項目而言，建設經已完成，並已售出總建築面積18,802平方米，成交金額約人民幣652,552,053元。就南京項目而言，第一期住宅單位之上蓋已完成90%，38個單位（總建築面積6,090.38平方米，金額約人民幣136,406,000元）已簽約。

就一級土地開發項目而言，由於生態環境問題，灤平縣所有房地產開發項目（包括灤平項目）均被當地政府暫停營運。因此，於本期間，僅進行一次土地拍賣，該地塊面積為6.255畝，地價約為人民幣5,200,000元。

獨立核數師已就灤平項目於聯營公司之權益及應收聯營公司款項，以及就南京項目之發展中物業之賬面值及相關預付款項發表保留意見。有關該等項目的詳情載於「管理層討論及分析業務回顧－土地及物業發展項目」一節。

本公司將繼續為出售集團探索維持及促進其業務營運的最佳方式。

本集團對保健及家庭用品業務於截至二零二三年六月三十日止十二個月之前景持樂觀態度。隨著新產品進入量產階段，本集團預計於二零二二年全年之銷售額約為180,000,000港元。本集團將繼續擴大研發能力方面之資源，以應對客戶持續增加之技術需求，及於競爭中保持領先地位。

主席報告書

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！

梁松山

主席兼執行董事

二零二三年五月五日

管理層討論及分析

業務回顧及前景

本期間業績

本集團於本期間之收益約為208,995,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止十二個月之收益約為154,692,000港元。

本集團於本期間之綜合虧損約為362,311,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止十二個月則錄得虧損約67,192,000港元。

以下為本集團業務於本期間之回顧及本集團業務於截至二零二三年六月三十日止十二個月之前景。

製造及銷售保健及家庭用品

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

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

於本期間內，保健及家庭用品業務之收益約為202,822,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止十二個月：約149,768,000港元）。由於一家美國跨國消費品公司之兒童牙刷及一家美國製藥公司補充庫存之訂單所推動，美國仍然是此分部的最大市場，佔收益約76%。歐洲及英國佔來自該分部之收益約13%，而餘下收益11%則來自中國、香港及其他地區。

管理層討論及分析

於本期間，分部之毛利率約為24.0%，與該分部截至二零二零年十二月三十一日止年度之毛利率相比下降約2.6%，主要由於新型冠狀病毒疫情造成全球航運中斷導致生產時間表較為緊迫，因客戶蜂湧填補存貨。此外，原材料成本之通脹壓力，進一步對本集團毛利率造成負面影響。

土地及物業發展項目

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

一級土地開發

一級土地開發項目位於中國河北省承德市灤平縣（「灤平項目」）。灤平項目分為兩期，第一期預計開發用地面積約12,000畝，將於八年內（二零一六年十一月八日至二零二四年十一月七日）竣工。灤平項目第二期之詳細規劃尚未展開。承德中證城鄉開發有限公司（「承德開發」）為灤平項目之項目公司。本公司持有金城投資之42%股權，該公司持有承德開發之90%股權。灤平項目屬資本密集型。基礎設施之開發成本由承德開發承擔，當土地開發至可銷售狀態時，政府部門有責任透過拍賣進行土地出讓。承德開發僅可於當地政府通過拍賣出售已開發土地後才能收回其開發成本或收取收益分成。灤平項目土地拍賣之任何推遲將對灤平項目之經營現金流量造成不利影響。

誠如本集團截至二零二一年十二月三十一日止十二個月之二零二一年第二份中期報告所披露，由於生態環境問題，灤平縣所有房地產開發項目（包括灤平項目）均被當地政府暫停營運，惟有關暫停其後已獲解除。就此而言，除於二零二一年上半年一幅土地進行拍賣外，本期間並無進行土地拍賣，該地塊面積為6.255畝，地價約為人民幣5,200,000元。

管理層討論及分析

儘管本集團獲悉政府當局有意於生態環境問題得到解決後恢復灤平項目之土地拍賣，由於新型冠狀病毒疫情持續及市場情況之變化，因此延遲進行有關程序。灤平項目之土地拍賣延期導致項目的現金流出現問題。於二零二二年六月三十日，灤平項目尚未償還之借貸為1,346,000,000港元。

於二零二二年六月三十日，本集團於聯營公司之權益之賬面值約為494,881,000港元。於同日，應收聯營公司款項約為332,568,000港元。由於本集團預期承德開發的營運將在不久將來於當地政府將重新啟動灤平項目的土地拍賣程序後恢復正常，本集團將其於聯營公司之權益入賬為持續經營。

物業發展

物業發展分部包括兩個地產項目：位於廣東省東莞市南城區的項目（「東莞項目」），以及南京項目。

東莞項目名稱為「中證•雲庭」，位於東莞市南城區，是東莞市目前配套最為成熟、住宅供應稀缺的區域。東莞項目為小型物業發展項目，包括兩幢由建築面積分別約23,410平方米及4,897平方米之住宅單位及商用單位以及178個泊車位組成之綜合大樓。

東莞項目公司（東莞禾信房地產開發有限公司）已於二零二零年十一月開始預售住宅單位，並計劃於出售所有住宅單位後開始預售商業單位及泊車位。鑑於項目位於東莞市之黃金地段，管理層曾預期項目之所有可銷售建築面積（包括住宅單位、商業單位及泊車位）將於二零二一年上半年售出。然而，由於對房地產開發商的貸款監管收緊、中國嚴格發放房貸按揭及新型冠狀病毒疫情反覆在很大程度上限制營銷活動，項目公司於本期間僅售出總建築面積約70.7%之住宅單位，未能達到預期銷售目標。

有鑑於此，項目公司已從核心商業區拓展、擴大團購、於社區進行針對性營銷等線下銷售策略，轉向透過多個主要數碼地產市場實施數碼銷售策略，包括在線推廣及客戶獲取、電子牆景廣告及社區廣告以及在線客戶引導。數碼銷售策略使項目公司能夠突破範圍限制，以更快的方式應對市場需求，從而於二零二一年下半年及二零二二年進一步實現銷售。

管理層討論及分析

就東莞項目而言，於本期末，項目進度概述如下：

- 已售出總建築面積18,802平方米，成交金額約人民幣652,552,053元(或已售出合共242個住宅單位約81.4%)；
- 建設經已完成；
- 精裝修基本上已完成；
- 項目規劃驗收已完成；
- 項目消防驗收的主要驗收已完成；
- 人防驗收已完成。

南京項目名稱為「泉悅春風」，位於南京江北新區龍袍新城奶山生態風景區。南京項目為大型物業發展項目，分為三期，包括開發低層綜合住宅單位、商用大樓、酒店及其他配套設施，總可銷售建築面積約340,000平方米。南京項目公司(南京源鼎置業有限公司)自二零二零年六月起開始預售項目一期住宅單位，總建築面積約為43,464平方米，並計劃於出售所有住宅單位後開始預售泊車位。由於房地產政策出現不可預期的變化，於二零二一年六月三十日，項目公司僅16個單位已簽約，金額約為人民幣59,716,000元。

鑑於銷售表現未如理想，項目公司已制定更全面的營銷解決方案，涵蓋線上線下策略。線上廣告乃透過主要房地產桌面及移動平台、微信媒體平台等投放。線下營銷及推廣包括但不限於地鐵站及社區之廣告牌及數碼屏幕上之廣告。於二零二一年下半年及二零二二年上半年，該等營銷策略帶來22個單位已簽約，金額約為人民幣76,690,000元。

然而，由於資金短缺及新型冠狀病毒疫情之不利影響，項目之第一階段建設工作自二零二二年八月已暫停，銷售亦停滯不前。於本報告日期，項目公司尚未開始項目剩餘階段之建設。

管理層討論及分析

就南京項目而言，於本期末，項目進展概述如下：

- 26個單位(總建築面積4,155.72平方米，金額約人民幣97,805,000元)已獲認購；
- 38個單位(總建築面積6,090.38平方米，金額約人民幣136,406,000元)已簽約；
- 第一期住宅單位之上蓋已完成90%；
- 主入口景觀、溫泉體驗區、樣板房及景觀建設經已完成。

本期末後，南京項目公司未有償還一筆於二零二二年六月三十日金額約為407,394,000港元之到期有抵押銀行貸款。該貸款以若干土地使用權、南京項目公司(本公司通過其附屬公司持有51%股權)之100%股權及本公司附屬公司簽署之共同及個別責任擔保全數抵押，本集團一直積極與銀行商討新的還款計劃。預期銀行與南京項目將於二零二三年六月三十日之前達成延期協議。

馬來西亞狄臣港之建議商業發展項目之更新資料

馬來西亞狄臣港之建議商業發展項目的發展計劃已遞交予有關政府機關審批，而有關建造泊位之計劃部份已獲審批及竣工。馬來西亞受到新型冠狀病毒疫情影響，並曾被封閉管理或使用不同程度之行動限制令(MCO)。當地管理層已就建議發展項目申請延長規劃批文，並獲規劃部批准，建議發展項目包括露天停車場、購物廊、酒店、示範單位、零售、活動空間、奢華露營場地及室外花園。於二零二一年八月，已向狄臣港市政委員會工程部提交土方工程申請。新型冠狀病毒疫情妨礙該項目之發展，但當地管理層與政府部門正就該項目之各個層面緊密合作。

放債業務

業務概覽

本集團一直以務實靈活的條款為借款人提供融資解決方案及貸款服務，包括個人、中小型企業(SME)及微型企業，以支持他們的可持續發展，並解決他們的持續融資需求。然而，鑑於近期市場情緒及業務分部表現不佳，本集團預計放債業務於截至二零二三年六月三十日止十二個月不會進一步增長及將不會授出任何新貸款。

管理層討論及分析

於本期間，本集團放債分部產生收益約6,173,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止十二個月：4,924,000港元)。於二零二二年六月三十日，於扣除貼現影響及減值撥備前，放債業務項下未償還貸款之本金總額約為49,291,000港元(於二零二零年十二月三十一日：72,791,000港元)。

本集團之放債業務目前只有六名借款人，借款人主要來自(i)黃金開採及貿易行業；(ii)股權投資行業；(iii)採購科技行業；及(iv)產業投資行業。借款人乃透過指派專責人員與客戶接洽及客戶直接接觸而招攬。

於本集團放債業務下向借款人發放的貸款通常為期6至12個月(二零二零年十二月三十一日：6至12個月)，按年息7% – 24%(二零二零年十二月三十一日：年息7% – 24%)計息，取決於借款人的個人信貸評估情況。貸款本金須在到期時償還，而利息須每半年、一年或在到期時償還。

信貸風險管理

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

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

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

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

管理層討論及分析

放債業務項下按規模劃分之貸款組合

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

	二零二二年六月三十日			二零二零年十二月三十一日		
	借款人 數目	千港元	%	借款人 數目	千港元	%
未償還貸款本金額：						
最高5,000,000港元	2	8,000	16.2	3	11,500	15.8
5,000,000港元至10,000,000港元 (包括)	3	21,500	43.6	3	21,500	29.5
超過10,000,000港元	1	19,791	40.2	2	39,791	54.7
總計	6	49,291	100.0	8	72,791	100.0

放債業務項下按抵押品劃分之貸款組合

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

	二零二二年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	千港元	%	千港元	%
未償還貸款本金額：				
無抵押貸款	46,291	93.9	69,791	95.9
有抵押貸款－物業所有權	3,000	6.1	3,000	4.1
總計	49,291	100.0	72,791	100.0

管理層討論及分析

放債業務項下貸款組合的到期情況

下表列示於所示日期本集團放債業務項下按本金合約到期日劃分之貸款到期情況：

	二零二二年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	千港元	%	千港元	%
未償還貸款本金額：				
逾期	24,500	49.7	46,791	64.3
於三個月內到期	24,791	50.3	20,000	27.5
於三個月至一年內到期 (包括首尾兩天)	—	—	6,000	8.2
總計	49,291	100.0	72,791	100.0

減值虧損評估

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

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

基於本集團放債業務項下墊付貸款之數量有限，已按獨立基準對應收貸款及利息評估減值虧損。由於截至本報告日期發生違約事件導致信貸風險顯著增加，因此已就墊付貸款確認使用年限之預期信貸虧損。管理層認為，約33,794,000港元之應收貸款及利息被視為高違約風險，並已於本期間確認減值虧損約30,628,000港元。有關減值之變動，請參閱附註22。

於二零二零年十月，高等法院向一名未償還貸款本金為3,000,000港元之借款人發出破產令，該本金已於二零二零年全數減值。應收利息亦已確認減值虧損。因此，本期間已就應收利息確認減值虧損約1,200,000港元。

管理層討論及分析

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約為19,792,000 港元及3,557,000 港元之借款人被高等法院頒令清盤。由於此借款人之應收貸款及利息相關信貸風險顯著增加，於本期間已分別就應收貸款及利息確認減值虧損15,150,000港元及2,723,000港元。

於二零二三年二月，本集團與其他三名借款人簽訂和解協議。本集團已全數豁免一名借款人之應收利息2,962,000港元，而該名借款人已於二零二三年三月全數結清本金6,000,000港元。就其餘兩名未償還本金及應收利息總額分別約15,500,000港元及5,531,000港元之借款人而言，已獲豁免應收利息之70% (約3,872,000港元) 及本集團其後將不會收取任何利息。因此，重新計量結餘現值產生的貼現影響3,672,000港元已於本期間在其他虧損確認。此外，於本期間已就應收貸款及利息確認減值虧損約7,057,000港元。餘下未償還貸款本金及應付利息之10%約1,740,000港元已於訂立和解協議後於二零二三年二月償還。餘下貸款本金及應收利息將於二零二四年、二零二五年及二零二六年一月分三年償還。

於二零二三年三月，本集團對一名未償還貸款本金及應收利息分別約為5,000,000港元及877,000港元的借款人提起法律訴訟，截至本報告日期，仍在等待訴訟結果。於本期間已就應收貸款及利息確認減值虧損約4,498,000港元。

煤礦開採業務

誠如本公司日期為二零二二年四月二十六日之公佈所披露，PT Bara Utama Persada Raya (本公司擁有99.98%權益之附屬公司) (「PT Bara」) 持有位於印尼共和國卡里曼丹省之煤礦 (「PT Bara 煤礦」) 之開採許可權 (「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。自此，PT Bara一直與有關當局磋商以恢復開採許可證。於二零二二年六月，PT Bara取得法律意見認為符合資格申請恢復開採許可證後，已向有關當局提交恢復開採許可證之申請。

其後，印尼有關當局就申請進行進一步討論，並已向當局提供補充資料。儘管如此，迄今為止，仍未取得相關部門就恢復申請之任何結果。鑑於時間過去及即將於二零二四年舉行印尼新政府選舉可能導致印尼法規存在不確定性，PT Bara法律顧問認為恢復開採許可證之可能性極微。

管理層討論及分析

根據最新之法律意見，管理層認為對開採許可權於二零二二年六月三十日之賬面值約107,970,000港元全數減值，因此於本期間之綜合損益及其他全面收益表確認相同金額之減值虧損屬合適。儘管作出上述減值，管理層將繼續向有關地方當局進行恢復申請以了結此事項。

鑑於有關情況，由於本期間內並無進行任何開發活動，因此並無產生有關採礦基礎設施之資本開支。損益及其他全面收益表所示本集團開採業務相關之營運開支主要為行政開支，於本期間約為1,252,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止十二個月：2,159,000港元）。

於二零二二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)		百分比	變動理由
	於二零二零年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日		
探明	8,705	8,705	無	不適用
控制	11,537	11,537	無	不適用
推斷	6,097	6,097	無	不適用
總計	<u>26,339</u>	<u>26,339</u>		

由於本期間並無進行任何勘探及開採活動，因此PT Bara煤礦自二零二零年底以來無重大變動（上述披露者除外），於二零二二年六月三十日之煤炭資源估計與二零二零年十二月三十一日所錄得者相同。於本期間並無審閱煤炭資源。

前景

保健及家庭用品業務

新型冠狀病毒疫情造成全球航運中斷對客戶訂單造成嚴重影響，導致物流成本明顯增加及航運時間表不穩定。然而，有關限制在全球大部份地方獲得解除，使商業營運開始回復正常。本集團亦將繼續提高生產力及營運效率，以降低生產成本。

管理層討論及分析

本集團對保健及家庭用品業務於截至二零二三年六月三十日止十二個月之前景持樂觀態度。現有項目符合預測之同時，口腔護理自有品牌計劃增長迅速，預期銷售額達70,000,000港元。新成人電動牙刷將於二零二二年第三季及第四季全面投產。新國際品牌之兒童學習型電動牙刷將於十二月進入量產階段，以於二零二三年第一季度在美國最大零售商發售，另正為其他大型美國零售商開發經進一步升級之產品。本集團預期，二零二二年全年之銷售額約為180,000,000港元。二零二三年前景充滿挑戰，因為美國及歐洲經濟下行，且隨著走向衰退之國家日增，有可能進一步放緩。傳統原有產品及電動兒童牙刷將受到重創，二零二三年第一季度出貨訂單承擔頗低。創新產品及零售商自有品牌將於二零二三年成為主要增長動力。新市場分部「中檔」兒童電動牙刷將於二零二二年十一月開始量產，來自大型美國口腔護理客戶將於二零二三年第一季度在跨國零售公司推出，預期銷售額約為8,000,000港元。本集團將繼續擴大研發能力方面之資源，以應對客戶持續增加之技術需求，及於競爭中保持領先地位。為應對不斷波動之製造成本，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。

放債業務

本集團將持續監察現有貸款及應收利息的還款時間表。鑑於近期市場氣氛，本集團並不預期其放債業務於截至二零二三年六月三十日止十二個月有進一步增長及將不會授出任何新貸款。

一級土地開發及物業發展業務

於二零二二年，中國政府明確其「穩地價，穩房價，穩預期」之地產政策目標，強調「因城施策」。住房金融總體上進一步放寬，住宅房貸利率小幅下調，而住房公積金及首付款規定等政策亦進一步放寬。地方政府亦積極支持物業市場健康發展，對限購限售實施寬鬆政策的城鎮數目亦持續增加。上述情況對房地產行業有利，亦對吾等之南京項目及東莞項目有正面影響。

儘管存在上述利好因素，考慮到物業行業環境收緊及中國物業市場的不確定性，加上現況對本集團現金流及財務資源帶來壓力，本集團並無計劃於可預見將來開發新土地或物業項目。

管理層討論及分析

煤礦開採業務

管理層認為，恢復開採許可權之可能性極微。因此，相信煤礦開採業務於截至二零二三年六月三十日止十二個月恢復營運之可能性極低。

本集團之流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團有現金及銀行存款約為167,450,000港元（二零二零年十二月三十一日：177,095,000港元），包括人民幣列值之外幣存款約159,987,000港元（二零二零年十二月三十一日：169,810,000港元）。

流動比率

於二零二二年六月三十日，本集團之流動資產淨值為約147,721,000港元（二零二零年十二月三十一日：462,568,000港元），流動比率（即流動資產除以流動負債）為1.05（二零二零年十二月三十一日：1.25）。

債項及借貸

於二零二二年六月三十日，本集團之債項及借貸總額合共約1,522,014,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,382,133,000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

本集團之負債比率（即債項及借貸總額除以權益總額）為149.9%（二零二零年十二月三十一日：97.0%）。

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

本公司於本期間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

本公司擬於本期間出售出售集團。有關出售事項詳情請參閱下文「終止非常重大出售事項」一段。

除上文披露者外，本集團於本期間並無持有其他重大投資，亦無任何重大收購或出售事項。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團金額約為61,670,000港元（於二零二零年十二月三十一日：約59,060,000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（於二零二零年十二月三十一日：約677,000港元）。本集團之發展中待售物業約539,326,000港元（於二零二零年十二月三十一日：332,727,000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

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

僱員及酬金政策

於二零二二年六月三十日，本集團於香港有20名（於二零二零年十二月三十一日：29名）僱員，在中國有788名（於二零二零年十二月三十一日：671名）僱員，並於印尼有1名（於二零二零年十二月三十一日：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。

管理層討論及分析

期末後的重要事件

終止非常重大出售事項

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

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

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

於二零二二年十二月七日，出售事項之對方仍未能落實完成出售事項及訂約方尚未成功達成進一步補充協議。於二零二三年一月三日，本公司宣佈出售事項經已終止及將不會進行，有關承兌票據之相關文據將不再為有效文據。

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

管理層討論及分析

應收款項86,400,000港元之可收回性

於審核二零二二年經審核全年業績之過程中，獨立核數師提出有關應收款項86,400,000港元之可收回性問題。誠如本公司日期為二零二三年二月二十七日之公佈所披露，本公司未能與對手方達成和解計劃。本公司已啟動法律程序，以收回未償還其他應收款項。截至本報告日期，尚未知悉法律訴訟之結果。

除上文所披露者外，於期末至本報告日期，概無發生影響本集團的重要事件。

二零二二年初步十八個月業績及二零二二年未經審核十八個月業績之間之重大差異

本公司股東及潛在投資者務請注意二零二二年未經審核十八個月業績及二零二二年初步十八個月業績所載財務資料之間之差異。

本公司已於二零二二年十月十九日刊發二零二二年未經審核十八個月業績之公佈。由於二零二二年未經審核十八個月業績所載財務資料於其刊發日期尚未經核數師審核或同意，該等資料隨後已作出調整，及誠如本報告所載，於期末後出現若干其後事項，導致二零二二年未經審核十八個月業績與二零二二年初步十八個月業績所載財務資料之間之重大差異。根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條，下文載列有關財務資料出現差異之主要詳情及原因：

綜合損益及其他全面收益表之重大變動

- (i) 「銷售成本」減少約13,400,000港元（二零二二年未經審核十八個月業績：167,500,000港元；二零二二年初步十八個月業績：154,100,000港元）主要由於保健及家庭用品業務之製造廠之直接勞動力之吸收成本調整；

管理層討論及分析

- (ii) 「其他收入及其他收益及虧損」增加約16,200,000港元(二零二二年未經審核十八個月業績：1,300,000港元；二零二二年初步十八個月業績：17,500,000港元) 主要由於(1)因終止涉及場外購回股份及特別交易之非常重大出售出售集團(「出售事項」)而將已終止經營業務重新分類至持續經營業務及將出售集團之財務業績綜合入賬；及(2)豁免應收貸款利息及貸款修改之貼現影響(確認其他虧損)之綜合影響。有關詳情請參閱本報告「財政期末後的重要事件－終止非常重大出售事項」及「業務回顧及前景－放債業務」各段；
- (iii) 二零二二年初步十八個月業績所示勘探及評估資產減值虧損約108.0港元(二零二二年未經審核十八個月業績：零港元)，與開採許可權之全面減值有關。有關詳情，請參閱本報告所載「業務回顧及前景－煤炭開採業務」一段；
- (iv) 二零二二年初步十八個月業績所示應收貸款及利息減值30,600,000港元(二零二二年未經審核十八個月業績：零港元)，與評估違約風險後應收貸款減值有關。有關詳情，請參閱本報告所載「業務回顧及前景－放債業務」一段；及
- (v) 二零二二年未經審核十八個月業績與二零二二年初步十八個月業績所載財務資料之間之其他重大差異主要由於終止出售事項而將已終止經營業務重新分類為持續經營業務及將出售集團之財務業績逐項綜合入賬所致。有關出售事項之詳情，請參閱本報告所載「期末後的重要事件－終止非常重大出售事項」一段。

管理層討論及分析

綜合財務狀況之重大變動

- (i) 「存貨」增加約13,000,000港元(二零二二年未經審核十八個月業績：21,900,000港元；二零二二年初步十八個月業績：34,900,000港元)主要由於保健及家庭用品業務之製造廠之直接勞動力之吸收成本調整；
- (ii) 「勘探及評估資產」減少約108,000,000港元(二零二二年未經審核十八個月業績：無)與上文附註1(iii)所討論之開採許可權之全面減值有關；
- (iii) 「應收貸款及利息」減少約42,200,000港元(二零二二年未經審核十八個月業績：61,500,000港元；二零二二年初步十八個月業績：19,300,000港元)與上文附註1(iv)所討論於評估違約風險後應收貸款減值有關；
- (iv) 「儲備」減少10,900,000港元(二零二二年未經審核十八個月業績：1,000,400,000港元；二零二二年初步十八個月業績：989,500,000港元)為經審核及未經審核損益結果變動之綜合影響；及
- (v) 二零二二年未經審核十八個月業績與二零二二年初步十八個月業績所載財務資料之間之其他重大差異主要由於如上文附註1(v)所討論由於終止出售事項而將「待售非流動資產」重新分類為持續經營業務及及將出售集團之財務業績逐項綜合入賬所致。

除本報告所披露者及有關上述重大差異之相應調整外，二零二二年未經審核十八個月業績所載之所有其他資料並無重大變動。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告「前景」一節所披露者外，於二零二二年六月三十日，並無其他重大投資或資本資產收購的未來計劃。

股息

董事會不建議派付本期間之任何股息(截至二零二零年十二月三十一日止十二個月：無)。

企業管治報告

概述

本公司之董事會（「董事會」）致力於維持及確保高標準之企業管治，並於截至二零二二年六月三十日止十八個月內，採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）之條文，惟本報告所披露之偏離事件除外。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。

董事之證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄10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，全體董事於截至二零二二年六月三十日止十八個月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。

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)

譚立維先生 (副主席)

邱慶先生 (行政總裁)

劉力揚先生

高愈湘先生 (於二零二一年十二月三日辭任)

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

企業管治報告

各董事之資格及經驗載於本年報第3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。

於截至二零二二年六月三十日止十八個月，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之全部條文，惟條文第A.4.1條有關獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）須有特定委任年期，並須重選連任之規定除外。於回顧年度，本公司之全體獨立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。由於全體董事之委任將於其任期屆滿重選時作出檢討，故本公司認為此舉符合上述守則條文之相同宗旨。

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。於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間，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二零二二年六月三十日止十八個月期間之持續專業發展：

企業管治報告

	持續專業發展類別	
	出席有關行業 發展、法規之最新 資訊或董事職責 之研討會／培訓	閱讀有關法規之 最新資訊或有關 董事職責之資料

執行董事

梁松山先生	✓	✓
譚立維先生	✓	✓
邱慶先生	✓	✓
劉力揚先生	✓	✓
高愈湘先生 (於二零二一年十二月三日辭任)	不適用	不適用

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。於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間之成員如下：

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守則規定之職權範圍。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。

企業管治報告

於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間，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。於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間之成員如下：

梁志雄先生 (主席)
 侯志傑先生
 李漢權先生
 邱慶先生
 Lim Kim Chai先生

薪酬委員會已採納符合守則規定之職權範圍，以就釐訂董事及高級管理人員之薪酬組合向董事會提供建議。於截至二零二二年六月三十日止十八個月內，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。

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。於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間之成員如下：

梁松山先生 (主席)
 侯志傑先生
 梁志雄先生
 李漢權先生
 邱慶先生

提名委員會已採納與守則相符之職權範圍。提名委員會之主要職責乃審查董事會之架構、人數及組成，物色具備合適資格成為董事會成員之候選人、評估獨立非執行董事之獨立性，並制定及檢討有關董事會多元化的政策。於截至二零二二年六月三十日止十八個月，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期內的執行情況。

企業管治報告

董事會成員多元化政策

董事會已採納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。

根據提名委員會對截至二零二二年六月三十日止期間之審閱，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，所有董事會成員均為男性。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。

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。

企業管治報告

董事會、委員會及其他會議

下表概述於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間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	二零二一年 股東週年大會	於二零二一年 十二月二日 舉行之股東 特別大會
執行董事						
梁松山先生(主席)	12/15	不適用	不適用	1/1	1/1	0/1
譚立維先生(副主席)	15/15	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
邱慶先生(行政總裁)	6/15	不適用	1/2	0/1	0/1	0/1
劉力揚先生	15/15	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
高愈湘先生 ¹	3/15	不適用	不適用	不適用	1/1	0/1
非執行董事						
Lim Kim Chai先生，太平紳士	7/15	不適用	2/2	不適用	1/1	0/1
獨立非執行董事						
梁志雄先生	15/15	3/3	2/2	1/1	1/1	1/1
侯志傑先生	13/15	3/3	1/2	1/1	1/1	1/1
李漢權先生	15/15	3/3	2/2	1/1	1/1	1/1

附註：

1. 高愈湘先生已於二零二一年十二月三日辭任。

企業管治報告

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。

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BT Bara Utama Persada Raya（本公司擁有99.98%之附屬公司）（「PT Bara」）申請恢復開採許可權之結果存在不確定性，彼等無法獲得合適及足夠的審核證據令其信納於本期間確認全數減值虧損107,970,000港元之適當性，因此，除本節下文更詳細討論之其他事項外，彼等已就此發表保留審核意見。

管理層之看法

管理層認為恢復開採許可權之可能性極微，因此本期間就勘探及評估資產作出減值虧損107,970,000港元。有關減值原因之詳情載於下文「管理層討論及分析」一節「煤礦開採業務」分節。

由於尚未確定向相關當局申請恢復開採許可權之最終結果，管理層認同核數師就勘探及評估資產減值之保留意見基準，並接納核數師對此事項發出保留意見。

審核委員會之看法

審核委員會已審慎審閱有關事項，並與核數師及管理層進行討論。審核委員會同意管理層對勘探及評估資產價值之立場。同時，經考慮開採許可權之現時情況後，審核委員會亦接納核數師就此之保留意見基準。

企業管治報告

本公司擬對保留意見之處理方案

管理層認為恢復開採許可權之可能性極低。為結束有關事項，本公司將繼續盡最大努力與相關地方當局跟進。

管理層預期本公司將能夠確定開採許可權之有效性及賬面值，本公司一旦收到有關當局的決定（無論是否有利），則此項保留意見可獲撤銷。

2. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項

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

核數師認為，聯營公司能否持續經營取決於未來出售土地及聯營公司獲得額外融資。核數師認為，由於中國物業市場狀況的變化及灤平項目土地拍賣延遲，核數師無法取得足夠適當的審核證據使其信納估計土地銷售時間表及聯營公司之使用價值。核數師亦認為，彼等無法確定聯營公司於二零二二年六月三十日之可收回金額，及是否應對聯營公司作出任何減值及本期間應佔虧損的準確性。此外，核數師認為彼等無法確定應收聯營公司款項約332,568,000港元可全數收回及本期間應否確認任何預期虧損及本期間已確認利息收入約18,571,000港元的有效性。因此，彼等就此發表保留審核意見。

本公司管理層之看法

管理層預計將與當地政府就未來幾個月的土地拍賣時間表舉行進展會議。管理層對不久將來恢復土地拍賣持樂觀態度，這將為灤平項目的運營產生現金流。因此，管理層認為土地出售的估計時間表屬合理。因此，管理層認為毋須就於聯營公司的權益及應收聯營公司款項作出減值，亦因此不會就本期間應佔聯營公司之虧損及聯營公司之利息收入進行調整。

企業管治報告

就此而言，管理層認同聯營公司持續經營能力的不確定性，這取決於未來的土地銷售及額外融資。就此，管理層認同核數師對聯營公司權益、應收付聯營公司款項、應佔聯營公司虧損及本期間確認聯營公司之利息收入的保留意見基準。管理層亦接納核數師就此發出保留意見。

審核委員會之看法

審核委員會已審閱此事，並與核數師及管理層進行討論。審核委員會同意管理層對於聯營公司之權益、應收聯營公司款項、應佔聯營公司虧損及本期間確認聯營公司之利息收入的立場。同時，考慮到當前物業市場狀況及灤平項目恢復土地拍賣的不確定性，審核委員會亦接納核數師就此發出保留意見。

本公司擬對保留意見的處理方案

本公司正在努力監督並與當地政府協商，以明確未來數月及於不久將來的土地拍賣時間表。管理層預期，一旦灤平項目的土地拍賣恢復，灤平項目營運之現金流問題將得到解決，土地銷售估計時間表之編制基準將更加確定，從而解決此保留意見。

3. 發展中待售物業及預付款項

由於南京項目公司未能償還若干銀行借貸及暫停項目的發展，核數師已就發展中物業的賬面值及相關預付款項發表保留審核意見。

本公司管理層的看法

儘管南京項目公司目前的狀況，由於相關銀行借貸以若干土地使用權、南京項目公司(本公司通過其附屬公司持有51%股權)之100%股權及本公司附屬公司簽署之共同及個別責任擔保全數抵押，本集團一直積極與銀行商討，以商定新的還款計劃，並對結果持樂觀態度。有鑑於此，管理層認為開發中待售物業及相關預付款項不需作出減值。

儘管上文所述，管理層認同核數師對發展中待售物業及預付款項的保留意見基準，並接納核數師就此之保留意見。

企業管治報告

審核委員會的看法

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

本公司擬對保留意見的處理方案

管理層將繼續與銀行及債權人磋商重續及延期償還借貸，並取得足夠資金以恢復項目的建設工作。

一旦項目公司獲得融資並恢復物業項目的開發，對開發中待售物業之賬面值及相關預付款項之保留意見將被撤銷。

4. 其他應收款項

由於法律訴訟結果的不確定性，核數師已就於二零二二年六月三十日的應收賬款的可收回性發表審核保留意見(定義見核數師意見)。

本公司管理層的看法

管理層已齊心協力收回應收款項，並已透過合適法律程序採取進一步行動以收回款項。管理層認同核數師就應收款項之可收回性之保留意見基準，並接納核數師就此之保留意見。

審核委員會的看法

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

本公司擬對保留意見的處理方案

於本期末後，本公司已展開法律程序收回其他應收款項。公司管理層預期，一旦本公司收到法律訴訟的結果(無論是否有利)，此保留意見將被撤銷，並作出相關減值(如有)。

企業管治報告

有關持續經營相關之重大不確定性

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) 就於二零二二年六月三十日之銀行及其他借貸之流動部分約1,021,100,000港元而言，本集團一直積極與銀行及其他債權人磋商，並將繼續與他們溝通重續及延遲還款。本公司管理層相信，銀行及其他貸款人於短期內對本公司採取任何行動以收回逾期貸款之可能性較低，乃由於：
- (i) 有關南京項目相關借貸約607,200,000港元－債權人於本報告日期並無對本公司採取任何行動。根據與債權人之討論，債權人亦了解南京項目之情況，其要求本公司於出售項目第一期後償還借貸；
 - (ii) 有關南京項目相關借貸約120,500,000港元－該等借貸乃結欠兩家與本公司已建立長期關係之公司，而彼等於本報告日期並無對本公司採取任何行動；
 - (iii) 有關南京項目相關銀行借貸約201,300,000港元－銀行借貸乃以若干土地使用權、南京項目公司（本公司通過其附屬公司持有51%股權）之100%股權及本公司附屬公司簽署之共同及個別責任擔保全數抵押。本集團已償還部分銀行借貸約34,600,000港元。就剩餘部分而言，本集團一直積極與銀行商討新的還款計劃，並相信本公司將能夠於二零二三年六月三十日之前與銀行達成和解方案；
 - (iv) 有關東莞項目之保理融資46,900,000港元－有關融資以債權人提供之公司擔保作為抵押。融資金額已於二零二二年下半年悉數償還；及
 - (v) 本公司已成功延期短期借貸22,400,000港元；
 - (vi) 有關東莞項目相關借貸約11,700,000港元－有關借貸乃以本公司附屬公司簽署之共同及個別責任擔保作抵押。本集團正積極與債權人溝通，預期將於二零二三年六月三十日之前與債權人達成和解方案；
 - (vii) 有關保健及家庭用品業務分部相關的銀行借貸約6,200,000港元－本公司與銀行建立長期關係。本公司有信心於到期時重續借貸；及

企業管治報告

(viii) 本公司附屬公司相關借貸約4,900,000港元－債權人與本公司建立長期關係，截至本報告日期並無對本公司採取任何行動；及

- (b) 就保健及家庭用品業務而言，新型冠狀病毒疫情及限制措施造成的全球航運中斷對客戶訂單造成不利影響，導致本期間之物流成本增加及船期不穩定。然而，鑑於全球大部分地區放寬新型冠狀病毒限制，本集團對保健及家庭用品業務之前景持樂觀態度，並相信此業務分部可在不久將來為本集團帶來額外現金流。另一方面，本集團正在實施成本節約措施以改善其經營現金流及財務狀況，包括大幅降低租金及削減低效勞動力。

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，並因此信納以持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

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52至57頁之獨立核數師報告書。

本集團於截至二零二二年六月三十日止十八個月及二零二零年期間所產生／已付予中匯安達之服務費如下：

	截至二零二二年 六月三十日 止十八個月	二零二零年
審計服務	1,400,000港元	930,000港元
非審計服務	956,000港元	300,000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而非絕對之保證，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。

企業管治報告

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。

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。

於截至二零二二年六月三十日止十八個月，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。

企業管治報告

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二零二二年六月三十日止十八個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。

與股東之溝通

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。

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。

董事會報告書

董事謹此提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二二年六月三十日止十八個月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41。

本公司及其附屬公司於截至二零二二年六月三十日止十八個月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

本集團於截至二零二二年六月三十日止十八個月之業務回顧（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9至11頁及第12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环境法律法規；
- 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。

於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間，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

於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間，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	65%	—
五大客戶總和	91%	—
最大供應商	—	9%
五大供應商總和	—	31%

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

本集團截至二零二二年六月三十日止十八個月期間之業績，以及本集團於該日之業務狀況載於財務報表第58至136頁。

董事並不建議派付截至二零二二年六月三十日止十八個月期間之股息。

儲備

本公司及本集團於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間之儲備變動詳情載於財務報表附註36及本年報第62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41。

股本

本公司於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間之股本變動詳情載於財務報表附註35。

董事會報告書

可換股債券

於截至二零二二年六月三十日止十八個月期間，本公司並無發行任何可換股債券。

董事

於本報告日期，本公司董事會（「董事會」）由以下董事組成：

執行董事

梁松山先生 (主席)
譚立維先生 (副主席)
邱慶先生 (行政總裁)
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

根據公司細則第87條，於每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分之一（或倘數目並非三(3)之倍數，則取最接近但不少於三分之一的數目）之董事須輪值退任。各董事（包括指定任期董事）須至少每三年輪席告退一次。因此，譚立維先生、劉力揚先生、邱慶先生、Lim Kim Chai先生，太平紳士及梁志雄先生將於本公司二零二三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

截至二零二二年六月三十日止十八個月期間，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

於二零二二年六月三十日，除本公司主席兼執行董事梁松山先生、本公司非執董事Lim Kim Chai先生及本公司執行董事兼行政總裁邱慶先生外，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。

於二零二二年六月三十日，梁松山先生、Lim Kim Chai先生及邱慶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。截至二零二二年六月三十日止十八個月期間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0.90%。

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16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。

董事會報告書

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，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
梁松山 ²	實益擁有人	4,233,534,364	39.48%
石英 ³	配偶權益	4,233,534,364	39.48%
Lim Kim Chai，太平紳士 ⁴	實益擁有人	1,569,420,951	14.64%
邱慶 ^{5,6}	實益擁有人	1,259,861,773	11.75%
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	11.75%
香港中正投資有限公司	受控制法團權益	1,259,861,773	11.75%
中信證券股份有限公司 ⁷ (「中信」)	受控制法團權益	678,387,108	6.33%

附註

1. 基於本公司於二零二二年六月三十日已發行的10,721,666,832股股份。
2. 梁松山先生為本公司主席及執行董事。
3. 石英女士為梁松山先生之配偶，根據證券及期貨條例被視為在梁松山先生於本公司之權益中擁有權益。
4. Lim Kim Chai先生，太平紳士為本公司非執行董事。
5. 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。
6. 邱慶先生為本公司執行董事。
7. 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，於二零二二年六月三十日，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

於本期間，本公司擬出售出售公司之全部已發行股本，出售公司為本公司之全資附屬公司，持有灤平項目、南京項目及東莞項目（「出售事項」）。於二零二一年九月二十四日，本公司與傑盛國際有限公司（「傑盛國際」，本公司之全資附屬公司）、香港中證匯金有限公司（「香港匯金」）及前海中證（全稱深圳市前海中證城市發展管理有限公司，香港匯金之母公司）訂立有條件買賣協議（「出售協議」）。有關出售事項之詳情，請參閱下文「終止非常重大出售事項」一段。

- (i) 本公司執行董事兼主席梁松山先生（「梁先生」）之持股量將於出售事項完成後因本公司回購及註銷1,938,248,881股已發行股份作為傑盛國際收購投資公司當時全部已發行股本之部份代價而由約39.48%增加至約48.20%；
- (ii) 執行董事邱慶先生（「邱先生」）擁有深圳軒鑫投資合作夥伴（有限合夥）（「深圳軒鑫」）之90%股權，而該公司為一家擁有前海中證46.15%實際權益之公司；及
- (iii) 出售事項之部分所得款項將用於向非執行董事Lim Kim Chai先生（「Lim先生」）償還本金總額250,000,000港元之貸款（「公司債務」），根據香港收購及合併守則規則25構成特別交易（「特別交易」）。

因此，梁先生、邱先生及Lim先生被視為於出售協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司概沒有訂立任何於期末或截至二零二二年六月三十日止十八個月期間任何時間仍然生效，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。

董事會報告書

可供分派儲備

於二零二二年六月三十日，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。

於二零二二年六月三十日，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40。

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

截至二零二二年六月三十日止十八個月期間，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

本集團於二零二二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137頁。

董事會報告書

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。

已計入截至二零二二年六月三十日止十八個月期間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34。

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）。

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。

董事會報告書

核數師

本公司回顧年度之財務報表已由中匯安達審核，中匯安達將於二零二三年應屆股東週年大會上退任，惟彼合符資格並願膺選連任。

承董事會命

梁松山

主席兼執行董事

香港，二零二三年五月五日



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

本行已審核列載於第58至136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二零二二年六月三十日的綜合財務狀況表與二零二一年一月一日至二零二二年六月三十日期間(「本期間」)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，包括主要會計政策概要。

本行認為，除本行之報告中「保留意見基準」一節所述事項可能產生之影響外，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而公平地反映 貴集團於二零二二年六月三十日的綜合財務狀況以及本期間的綜合財務表現和綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

保留意見基準

1. 勘探及評估資產

誠如綜合財務報表附註18所載，於二零二二年四月二十二日，印尼政府已撤銷煤礦之開採許可權(「開採許可權」)並宣佈失效。貴集團已提交恢復開採許可權之申請。截至本報告日期，貴集團尚未接獲有關當局就其申請之決定。然而，管理層認為恢復開採許可權之可能性極微。於本期間已確認全數減值107,970,000港元。由於恢復開採許可權之結果不明朗，我們無法取得合適及足夠之審核證據以令我們信納就本期間確認全數減值虧損107,970,000港元屬合適。

獨立核數師報告書

2. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

於二零二二年六月三十日，計入綜合財務報表內之於聯營公司承德中證城鄉開發有限公司（「聯營公司」）之權益之賬面值約為494,881,000港元，於本期間之應佔虧損約為83,747,000港元。聯營公司於中華人民共和國（「中國」）從事一級土地開發。聯營公司於本期間產生重大虧損，且未有根據預定還款日期償還若干借貸。聯營公司能否持續經營取決於未來出售土地及取得額外融資。由於中國物業市場狀況的變化，我們無法獲取充分合適的審核證據使我們信納土地的估計銷售時間表，乃計算聯營公司使用價值時採用的主要假設。因此，聯營公司之使用價值無法可靠計量。因此，我們無法確定聯營公司於二零二二年六月三十日之可收回金額，以及是否應對聯營公司作出任何減值以及本期間應佔虧損之準確性。此外，我們無法確定於二零二二年六月三十日之應收聯營公司款項約332,568,000港元可全數收回、本期間是否應確認任何預期信貸虧損及本期間確認之利息收入約18,571,000港元之有效性。

3. 發展中待售物業及預付款項

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

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，於二零二二年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之應收代價（「應收款項」）為86,400,000港元。於本報告日期，貴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。由於法律行動之結果不確定，我們無法取得合適及充分之審核證據信納於二零二二年六月三十日之應收款項之可收回性，以及於本期間是否作減值虧損。

對上述第1點至第4點所述數字之任何調整可能對貴集團於本期間之業績及現金流量、貴集團於二零二二年六月三十日之財務狀況及綜合財務報表中相關披露產生相應影響。

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》（「香港審計準則」）進行審計。我們於該等準則項下的責任於報告中「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和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，貴集團於本期間及於二零二二年六月三十日產生本公司擁有人應佔虧損約347,517,000港元，貴集團之銀行及其他借貸為約1,021,135,000港元，而其現金及銀行結餘及現金等價物約為167,450,000港元。此外，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。

獨立核數師報告書

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。

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，原因是於二零二二年六月三十日於聯營公司之權益餘額約580,824,000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。

獨立核數師報告書

其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括本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4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。

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。

獨立核數師報告書

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，二零二三年五月五日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止十八個月

	附註	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元
收益		202,822	149,768
利息收益		6,173	4,924
收益總額	8	208,995	154,692
銷售成本		(154,081)	(109,920)
毛利		54,914	44,772
其他收入及其他收益及虧損	9	17,491	6,286
銷售及分銷開支		(6,858)	(6,699)
行政開支		(167,475)	(103,534)
經營虧損		(101,928)	(59,175)
勘探及評估資產減值虧損		(107,970)	(34,030)
議價購買收益		–	42,765
應收貸款及利息減值		(30,628)	(166)
應佔聯營公司業績		(85,310)	1,243
融資成本	11	(36,472)	(18,638)
除稅前虧損		(362,308)	(68,001)
所得稅(開支)／抵免	12	(3)	809
期內／年度虧損	13	(362,311)	(67,192)
下列人士應佔期內／年度虧損：			
本公司擁有人		(347,517)	(53,788)
非控股權益		(14,794)	(13,404)
		(362,311)	(67,192)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止十八個月

	附註	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元
期內／年度虧損		(362,311)	(67,192)
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		(11,332)	21,412
應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額		(39,649)	29,092
不會重新分類至損益之項目：			
物業重估收益		4,449	3,084
期內／年度其他收全面(虧損)／收益，扣除稅項後		(46,532)	53,588
期內／年度全面虧損總額		<u>(408,843)</u>	<u>(13,604)</u>
下列人士應佔期內／年度全面虧損總額：			
本公司擁有人		(394,046)	(3,738)
非控股權益		(14,797)	(9,866)
		<u>(408,843)</u>	<u>(13,604)</u>
每股虧損	16		
基本(每股港仙)		<u>(3.24)</u>	<u>(0.50)</u>
攤薄(每股港仙)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二零年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產			
勘探及評估資產	18	–	107,970
物業、廠房及設備	19	70,536	68,854
使用權資產	20	9,678	26,616
聯營公司權益	21	1,075,705	1,200,663
應收貸款及利息	22	6,431	–
		1,162,350	1,404,103
流動資產			
存貨	23	34,930	19,073
發展中待售物業	24	1,349,567	1,559,362
待售物業	24	702,754	–
應收貿易賬款及其他應收款	25	336,783	303,521
應收貸款及利息	22	12,853	89,674
應收聯營公司款項	26	354,449	161,941
本期稅項資產		938	938
銀行及現金結餘	27	167,450	177,095
		2,959,724	2,311,604
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款	28	(1,255,242)	(560,120)
承兌票據	30	(234,484)	(237,663)
租賃負債	32	(4,613)	(10,763)
借貸	29	(1,021,135)	(691,097)
股東貸款	31	(290,600)	(343,376)
本期稅項負債		(5,929)	(6,017)
		(2,812,003)	(1,849,036)
流動資產淨值		147,721	462,568
總資產減流動負債		1,310,071	1,866,671

綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二零年 十二月 三十一日 千港元
非流動負債			
租賃負債	32	(6,125)	(16,452)
借貸	29	(210,279)	(309,157)
股東貸款	31	–	(38,503)
遞延稅項負債	33	(78,110)	(77,666)
		<u>(294,514)</u>	<u>(441,778)</u>
資產淨值		<u>1,015,557</u>	<u>1,424,893</u>
資本及儲備			
股本	35	429	429
儲備	36	989,518	1,383,564
		<u>989,947</u>	<u>1,383,993</u>
本公司擁有人應佔權益		989,947	1,383,993
非控股權益		25,610	40,900
		<u>1,015,557</u>	<u>1,424,893</u>

綜合財務報表第58至136頁已於二零二三年五月五日獲董事會批准並授權刊發，並由以下代表簽署：

批准人：

譚立維
董事

劉力揚
董事

綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止十八個月

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	繳入盈餘	外幣匯兌 儲備	認股權證 儲備	其他儲備	物業重估 儲備	累計虧損	總計	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年一月一日	429	878,200	626,537	(63,475)	24,226	33,251	37,120	(148,557)	1,387,731	447	1,388,178	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,319	50,319	
年度總全面收益/(虧損)	-	-	-	46,966	-	-	3,084	(53,788)	(3,738)	(9,866)	(13,604)	
於二零二零年十二月三十一日	<u>429</u>	<u>878,200</u>	<u>626,537</u>	<u>(16,509)</u>	<u>24,226</u>	<u>33,251</u>	<u>40,204</u>	<u>(202,345)</u>	<u>1,383,993</u>	<u>40,900</u>	<u>1,424,893</u>	
於二零二一年一月一日	429	878,200	626,537	(16,509)	24,226	33,251	40,204	(202,345)	1,383,993	40,900	1,424,893	
向非控股權益返還資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(493)	(493)	
期內總全面虧損	-	-	-	(50,978)	-	-	4,449	(347,517)	(394,046)	(14,797)	(408,843)	
於二零二二年六月三十日	<u>429</u>	<u>878,200</u>	<u>626,537</u>	<u>(67,487)</u>	<u>24,226</u>	<u>33,251</u>	<u>44,653</u>	<u>(549,862)</u>	<u>989,947</u>	<u>25,610</u>	<u>1,015,557</u>	

綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止十八個月

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(362,308)	(68,001)
已就下列各項作出調整：		
應佔聯營公司業績	85,310	(1,243)
融資成本	36,472	18,638
利息收入	(25,433)	(1,614)
使用權資產攤銷	16,946	10,187
物業、廠房及設備折舊	6,654	4,691
勘探及評估資產之減值虧損	107,970	34,030
豁免應收貸款利息	6,834	–
貼現應收貸款及利息	3,672	–
應收貸款及利息減值	30,628	166
議價購買收益	–	(42,765)
撇銷物業、廠房及設備	40	–
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(32)	972
營運資金變動前經營虧損	(93,247)	(44,939)
存貨之變動	(15,857)	11,242
應收貿易賬款及其他應收款之變動	(75,944)	(13,185)
應收貸款及利息之變動	23,083	(45,523)
發展中待售物業及待售物業之變動	(422,518)	(307,806)
應付貿易賬款及其他應付款之變動	767,911	352,945
按公允價值計入損益之投資之變動	–	870
經營業務所得/(所耗)現金	183,428	(46,396)
已收利息	6,862	1,614
經營業務所得/(所耗)現金淨額	190,290	(44,782)

綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止十八個月

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元
投資活動之現金流量		
收購附屬公司	–	27,843
購買物業、廠房及設備	(3,099)	(2,738)
出售物業、廠房及設備所得款項	91	–
應收聯營公司款項之變動	(181,353)	(112,191)
投資活動所耗現金淨額	(184,361)	(87,086)
融資活動之現金流量		
新造借貸	766,692	385,599
向非控股權益返還資本	(493)	–
借貸還款	(541,301)	(345,954)
股東墊款	–	469,340
償還股東貸款	(112,686)	(393,313)
償還租賃負債	(18,960)	(11,125)
已付利息	(84,891)	–
融資活動所得現金淨額	8,361	104,547
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	14,290	(27,321)
期／年初之現金及現金等價物	177,095	166,852
外幣匯率變動之影響	(23,935)	37,564
期／年終之現金及現金等價物	167,450	177,095
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	167,450	177,095

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

1. 一般資料

中證國際有限公司為一間在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其主要營業地點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」）於截至二零二二年六月三十日止十八個月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41。

根據日期為二零二一年十二月三十日之董事會決議案，本公司之財政年度結算日已從二零二一／二零二二財政年度開始由十二月三十一日更改為六月三十日。此將使本集團能夠更有效地地理順及配置其資源，以編製業績公佈及報告，此乃鑒於更改將：

- (i) 避免於財報高峰期間與其他上市公司爭奪市場上有關業績公佈及報告相關之外部服務資源；及
- (ii) 消除因中國農曆新年假期的日期變動的不確定性而對工作流程所造成的壓力。

現時之財務報表涵蓋截至二零二二年六月三十日止十八個月期間，而比較財務報表涵蓋截至二零二零年十二月三十一日止十二個月。因此，比較金額不完全具有可比性。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

2. 持續經營基準

本集團於本期間及於二零二二年六月三十日產生本公司擁有人應佔虧損約347,517,000港元，本集團之銀行及其他借貸為約1,021,135,000港元，而其現金及銀行結餘及現金等價物約為167,450,000港元。此外，於二零二二年六月三十日及於該日期後，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：

- 本集團正與貸款人商討延長償還借貸及利息；
- 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；及
- 本集團正與潛在投資者磋商，為本集團之物業發展項目取得新的融資來源。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，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二零二一年一月一日開始之會計期間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期間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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策

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，並就重估本公司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二零二二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付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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (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。

損益及其他全面收入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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

業務合併及商譽 (續)

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。

倘過往所持附屬公司股權的價值變動已於其他全面收入內確認(如按公允價值計入其他全面收入的金融資產)，則於其他全面收入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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

聯營公司 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

外幣換算 (續)

(b) 各實體財務報表之交易及結餘 (續)

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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

研究及開發費用

研究活動費用於產生期間確認為開支。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

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：

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

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。
- (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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

關連方 (續)

(b) (續)

- (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)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

4. 主要會計政策 (續)

資產減值 (續)

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。

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)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

5. 關鍵判斷及主要估計 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

(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

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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。

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期間之收益貢獻超過約65%（二零二零年十二月三十一日：56%），並分佔報告期末應收貿易賬款約73%（二零二零年十二月三十一日：90%）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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

6. 財務風險管理 (續)

(b) 信貸風險 (續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

6. 財務風險管理 (續) (b) 信貸風險 (續)

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		
		應收 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
於二零二二年六月三十日之結餘		53,078	354,449	407,527
虧損撥備		(33,794)	–	(33,794)
賬面值		<u>19,284</u>	<u>354,449</u>	<u>373,733</u>
於二零二零年十二月三十一日之結餘		92,840	161,941	254,781
虧損撥備		(3,166)	–	(3,166)
賬面值		<u>89,674</u>	<u>161,941</u>	<u>251,615</u>
		應收 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
預期信貸虧損率				
二零二二年六月三十日		64%	0%	8%
二零二零年十二月三十一日		3%	0%	1%

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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
於二零二二年六月三十日			
借貸	1,064,184	211,619	3,128
股東貸款	290,600	—	—
承兌票據	234,484	—	—
應付貿易賬款及其他應付款	323,903	—	—
	<u>1,913,171</u>	<u>211,619</u>	<u>3,128</u>
於二零二零年十二月三十一日			
借貸	712,737	29,480	306,210
股東貸款	366,315	879	41,409
承兌票據	237,663	—	—
應付貿易賬款及其他應付款	149,255	—	—
	<u>1,465,970</u>	<u>30,359</u>	<u>347,619</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。

於二零二二年六月三十日，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

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 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)	<u>804,279</u>	<u>691,447</u>
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	<u>2,056,041</u>	<u>1,815,161</u>

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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	二零二二年 千港元
經常性公允價值計量：				
土地及樓宇	—	—	61,670	61,670
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於十二月三十一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	二零二零年 千港元
經常性公允價值計量：				
土地及樓宇	—	—	59,060	59,060
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

7. 公允價值計量 (續)

(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	
	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
於二零二一／二零二零年一月一日	59,060	53,153
於其他全面收益確認之收益總額	5,932	4,111
折舊	(2,605)	(1,618)
匯兌差額	(717)	3,414
	<u>61,670</u>	<u>59,060</u>

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

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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	範圍	增加輸入資料對公允價值之影響	二零二二年六月三十日之公允價值 千港元
土地及樓宇	重置成本	土地現有用途下之市值	每平方米人民幣1,400元	增加	<u>61,670</u>
		置換裝修之目前成本	每平方米人民幣1,550元至1,970元	增加	
		扣減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化	53%	減少	
					<u>61,670</u>
說明	估值技巧	不可觀察輸入資料	範圍	增加輸入資料對公允價值之影響	二零二零年十二月三十一日之公允價值 千港元
土地及樓宇	重置成本	土地現有用途下之市值	每平方米人民幣1,260元至3,239元	增加	<u>59,060</u>
		置換裝修之目前成本	每平方米人民幣1,500元	增加	
		扣減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化	51%	減少	
					<u>59,060</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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。期／年內，已確認之收益金額為製造及銷售保健及家庭用品及放債業務之利息收入。本集團之期內／年度收益分析載列如下：

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度 千港元
製造及銷售保健及家庭用品	202,822	149,768
放債業務之利息收入	6,173	4,924
總收益	208,995	154,692

附註：

與客戶訂約之收益分拆：

分部

	保健及家庭用品	
	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度 千港元
地區市場		
美利堅合眾國	154,488	108,559
中華人民共和國（「中國」）	6,022	10,933
德國	23,954	14,711
法國	692	914
英國	1,881	1,755
香港及其他	15,785	12,896
總計	202,822	149,768

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

8. 收益 (續)

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時同步進行。

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。

9. 其他收入及其他收益及虧損

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度 千港元
出售報廢物料收入	959	595
利息收入	6,862	1,614
政府補助	—	1,316
聯營公司之利息收入	18,571	—
豁免應收貸款利息 (附註22)	(6,834)	—
貼現應收貸款及利息 (附註22)	(3,672)	—
出售物業、廠房及設備之收益 / (虧損)	32	(972)
其他	1,573	3,733
	17,491	6,286

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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(二零二零年十二月三十一日：五個)可報告分部：物業發展、製造及銷售保健及家庭用品、煤礦開採業務、放債業務及一級土地開發。

經營分部之會計政策與綜合財務報表附註4所述者一致。分部損益不包括按公允價值記入損益之投資之公允價值收益／虧損淨額、應收貸款減值、議價收購之收益、勘探及評估資產減值虧損以及未分配企業收入及開支。分部資產不包括按公允價值記入損益之投資及其他未分配企業資產。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

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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	保健及家庭品 業務 千港元	總計 千港元
二零二一年一月一日至 二零二二年六月三十日						
收益	-	-	6,173	-	202,822	208,995
分部(虧損)/溢利	(38,430)	(102,800)	(34,883)	(1,252)	(15,785)	(193,150)
融資成本	(1,499)	(8,237)	-	-	(1,336)	(11,072)
折舊	(371)	(81)	-	-	(5,627)	(6,079)
資產減值	-	-	-	(107,970)	-	(107,970)
所得稅開支	-	-	-	-	(3)	(3)
分部非流動資產添置	396	-	-	-	2,701	3,097
於二零二二年六月三十日						
分部資產	2,422,963	817,734	19,340	-	161,736	3,421,773
分部負債	2,243,121	114,880	-	-	127,558	2,485,559
截至二零二零年 十二月三十一日止年度：						
收益	-	-	4,924	-	149,768	154,692
分部(虧損)/溢利	(32,528)	(3,710)	4,557	(2,159)	1,929	(31,911)
融資成本	(694)	(884)	-	-	(856)	(2,434)
折舊	(141)	(1,067)	-	-	(3,843)	(5,051)
資產減值	-	-	-	(34,030)	-	(34,030)
所得稅開支	-	-	-	-	(96)	(96)
分部非流動資產添置	18,764	-	-	-	1,969	20,733
於二零二零年十二月三十一日：						
分部資產	1,814,793	830,600	57,803	107,068	137,257	2,947,521
分部負債	1,462,469	307,137	81	-	97,474	1,867,161

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

10. 分部資料 (續)

可報告分部收益、損益、資產及負債對賬：

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 年度 千港元
收益：		
保健及家庭用品業務	202,822	149,768
放債業務之利息收入	6,173	4,924
期內／年度綜合收益	<u>208,995</u>	<u>154,692</u>
損益：		
可報告分部虧損總額	(193,150)	(31,911)
議價購買收益	—	42,765
分佔聯營公司業績	(1,563)	(1,155)
勘探及評估資產之減值	(107,970)	(34,030)
融資成本	(25,400)	(16,204)
企業及未分配虧損	(34,228)	(26,657)
期內／年度綜合虧損	<u>(362,311)</u>	<u>(67,192)</u>
資產：		
可報告分部資產總值	3,421,773	2,947,521
企業及未分配資產：		
— 銀行及現金結餘	5,069	229
— 聯營公司權益	580,824	627,176
— 其他	114,408	140,781
綜合資產總值	<u>4,122,074</u>	<u>3,715,707</u>
負債：		
可報告分部負債總額	2,485,559	1,867,161
企業及未分配負債		
— 股東貸款	290,600	381,879
— 其他	330,358	41,774
綜合負債總值	<u>3,106,517</u>	<u>2,290,814</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

10. 分部資料 (續)

地區資料：

收益：

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 年度 千港元
美利堅合眾國	154,488	108,559
中華人民共和國 (「中國」)	6,022	10,933
德國	23,954	14,711
法國	692	914
英國	1,881	1,755
日本	—	1,535
香港及其他	21,958	16,285
	208,995	154,692

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

非流動資產：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
印尼	847	108,817
中國	572,391	656,346
香港及其他	582,681	638,940
	1,155,919	1,404,103

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

10. 分部資料 (續) 來自主要客戶之收益：

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 年度 千港元
保健及家庭用品業務分類		
客戶A	131,308	87,766
客戶B	—*	26,255
客戶C	36,516	—*
	<u>177,824</u>	<u>114,026</u>

上述客戶之收益各自佔本集團綜合收益總額之10%以上。

* 個別客戶佔本集團綜合收益總額少於10%。

11. 融資成本

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 年度 千港元
其他貸款利息	32,969	9,894
銀行貸款利息	83,098	21,602
股東貸款利息	23,855	13,031
提早結付股東貸款之虧損	—	2,818
租賃利息	2,494	1,237
	<u>142,416</u>	<u>48,582</u>
減：於發展中待售物業資本化之利息	(105,944)	(29,944)
	<u>36,472</u>	<u>18,638</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

12. 所得稅(開支)／抵免

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度 千港元
本期稅項 — 中國企業所得稅		
— 期內／年度撥備	(3)	(96)
香港利得稅		
— 過往年度超額撥備	—	905
	(3)	809

於本期內，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故此並無就香港利得稅作出撥備（截至二零二零年十二月三十一日止年度：無）。

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

所得稅(開支)／抵免與除稅前虧損乘以香港利得稅稅率之乘積對賬如下：

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度 千港元
除稅前虧損	362,308	68,001
按本地所得稅稅率 16.5% (二零二零年：16.5%) 計算之稅項	59,781	11,220
毋須課稅收入之稅務影響	322	9,137
不可扣減支出之稅務影響	(38,754)	(14,867)
動用前期未予確認稅務虧損之稅務影響	1,771	—
過往年度超額撥備	—	905
未予確認稅務虧損之稅務影響	(39,811)	(6,523)
附屬公司不同稅率的影響	16,688	937
期內／年度所得稅(開支)／抵免	(3)	809

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

13. 期內／年度虧損

本集團之期內／年度虧損乃經扣除以下各項後呈列：

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 年度 千港元
核數師薪酬	1,400	930
已出售存貨成本#	154,081	109,920
折舊 – 物業、廠房及設備	6,654	4,691
折舊 – 使用權資產	16,946	10,187
豁免應收貸款利息 (附註22)	6,834	–
貼現應收貸款及利息 (附註22)	3,672	–
勘探及評估資產之減值	107,970	34,030
應收貸款之減值 (附註22)	25,353	–
應收貸款利息之減值 (附註22)	5,275	166
匯兌虧損淨額	1,086	740
短期租賃開支	131	2,522
研究及開發成本	67	52
員工成本，包括董事酬金		
– 薪金、花紅及津貼	102,505	75,872
– 退休福利計劃供款	2,537	553
	105,042	76,425

已出售存貨成本包括員工成本及折舊合共約34,277,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止年度：約32,482,000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

截至二零二二年六月三十日止十八個月

14. 董事及僱員酬金

各董事之酬金如下：

二零二一年一月一日至 二零二二年六月三十日	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		–	1,338	27	1,365
譚立維先生		–	1,489	27	1,516
劉力揚先生		–	3,000	27	3,027
高愈湘先生	<i>b</i>	–	–	–	–
邱慶先生		–	4,300	321	4,621
<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		198	–	–	198
梁志雄先生		198	–	–	198
李漢權先生		198	–	–	198
截至二零二二年 六月三十日止十八個月總額					
		594	10,127	402	11,123

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

14. 董事及僱員酬金 (續)

截至二零二零年 十二月三十一日止年度	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
執行董事					
梁松山先生		—	1,183	18	1,201
譚立維先生		—	1,315	18	1,333
劉力揚先生		—	3,001	18	3,019
高愈湘先生	<i>b</i>	—	—	—	—
邱慶先生	<i>c</i>	—	1,617	11	1,628
張佑君先生	<i>d</i>	—	129	—	129
陳達明先生	<i>a</i>	—	601	18	619
非執行董事					
Lim Kim Chai先生		—	—	—	—
獨立非執行董事					
侯志傑先生		132	—	—	132
梁志雄先生		132	—	—	132
李漢權先生		132	—	—	132
截至二零二零年 十二月三十一日止年度總額		<u>396</u>	<u>7,846</u>	<u>83</u>	<u>8,325</u>

附註：

- a 於二零二零年四月十七日辭任
- b 於二零二零年十二月十七日獲委任及於二零二一年十二月三日辭任
- c 於二零二零年四月十七日獲委任
- d 於二零二零年四月十七日獲委任及於二零二零年十二月十七日辭任

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

14. 董事及僱員酬金 (續)

期內，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，三名(截至二零二零年十二月三十一日止年度：四名)為董事，其酬金反映在上文之分析中。其餘兩名(截至二零二零年十二月三十一日止年度：一名)人士之酬金載列如下：

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元
基本薪金及津貼	2,745	1,801
退休福利計劃供款	356	18
	<u>3,101</u>	<u>1,819</u>

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度
酬金範圍：		
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
	<u>2</u>	<u>1</u>

期內，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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

15. 股息

董事不建議派付或宣派就截至二零二二年六月三十日止十八個月之任何股息（二零二零年十二月三十一日止年度：無）。

16. 每股虧損

每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔期內／年度虧損約347,517,000港元（二零二零年：虧損約53,788,000港元）及期內／年內已發行普通股加權平均數10,721,667,000股（二零二零年：10,721,667,000股）計算。

每股攤薄虧損

由於本公司截至二零二二年六月三十日止十八個月及截至二零二零年十二月三十一日止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。

17. 其他全面（虧損）／收益

期內／年度其他全面收益項目各自之相關稅務影響如下：

	二零二一年一月一日至 二零二二年六月三十日			截至二零二零年十二月三十一日止年度		
	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	(11,332)	-	(11,332)	21,412	-	21,412
應佔聯營公司折算境外業務 之匯兌差額	(39,649)	-	(39,649)	29,092	-	29,092
物業重估收益	5,932	(1,483)	4,449	4,111	(1,027)	3,084
其他全面收益	<u>(45,049)</u>	<u>(1,483)</u>	<u>(46,532)</u>	<u>54,615</u>	<u>(1,027)</u>	<u>53,588</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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			
於二零二零年一月一日、 二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及 二零二二年六月三十日	444,127	17,904	462,031
累計減值			
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	307,630	12,401	320,031
減值虧損 (附註c)	32,711	1,319	34,030
於二零二零年十二月三十一日	340,341	13,720	354,061
減值虧損 (附註d)	103,786	4,184	107,970
於二零二二年六月三十日	444,127	17,904	462,031
賬面值			
於二零二二年六月三十日	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日	103,786	4,184	107,970

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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訂提取該等資源之技術可行性及商業可行性所產生開支。
- (c) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，在評估勘探及評估資產是否須予減值時，會將其賬面值與各自之可收回金額進行比較。可收回金額為資產之公允價值減出售成本及使用價值兩者中之較高者。本集團已聘請獨立估值師博浩企業顧問有限公司釐定勘探及評估資產之公允價值。勘探及評估資產之公允價值乃使用與去年相同之市場法釐定。評估減值虧損所採用之可收回金額為公允價值減出售成本。根據第二級公允價值計量，公允價值乃經參考實際市場交易之平均煤炭價格乘以本集團之煤炭資源釐定。

基於此項估值，勘探及評估資產於二零二零年十二月三十一日之可收回金額低於其賬面值。因此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認減值虧損約34,030,000港元。

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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						
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	53,153	1,862	26,926	30,843	30,982	143,766
添置	-	-	1,634	1,038	66	2,738
收購附屬公司	-	-	-	604	-	604
重估	2,400	-	-	-	-	2,400
出售	-	-	(1,006)	(1,052)	(40)	(2,098)
匯兌差額	3,507	-	2,136	1,268	1,228	8,139
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	59,060	1,862	29,690	32,701	32,236	155,549
添置	-	-	2,376	372	351	3,099
重估	3,400	-	-	-	-	3,400
撇銷	-	-	(367)	(33)	(26)	(426)
出售	-	-	-	(230)	(106)	(336)
匯兌差額	(790)	-	(518)	(275)	(267)	(1,850)
二零二二年六月三十日	61,670	1,862	31,181	32,535	32,188	159,436

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

19. 物業、廠房及設備 (續)

	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
累計折舊及減值						
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-	1,862	18,476	29,499	30,970	80,807
年度折舊	1,618	-	1,263	1,758	52	4,691
重估撥回	(1,711)	-	-	-	-	(1,711)
出售	-	-	(229)	(883)	(14)	(1,126)
匯兌差額	93	-	1,610	1,103	1,228	4,034
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	1,862	21,120	31,477	32,236	86,695
期內折舊	2,605	-	2,262	1,193	594	6,654
重估撥回	(2,532)	-	-	-	-	(2,532)
撤銷	-	-	(335)	(31)	(20)	(386)
出售	-	-	-	(171)	(106)	(277)
匯兌差額	(73)	-	(404)	(261)	(516)	(1,254)
於二零二二年六月三十日	-	1,862	22,643	32,207	32,188	88,900
賬面值						
於二零二二年六月三十日	<u>61,670</u>	<u>-</u>	<u>8,538</u>	<u>328</u>	<u>-</u>	<u>70,536</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>59,060</u>	<u>-</u>	<u>8,570</u>	<u>1,224</u>	<u>-</u>	<u>68,854</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

19. 物業、廠房及設備 (續)

上述資產於二零二二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	-	1,862	31,181	32,535	32,188	97,766
按估值	61,670	-	-	-	-	61,670
	<u>61,670</u>	<u>1,862</u>	<u>31,181</u>	<u>32,535</u>	<u>32,188</u>	<u>159,436</u>

上述資產於二零二零年十二月三十一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	-	1,862	29,690	32,701	32,236	96,489
按估值	59,060	-	-	-	-	59,060
	<u>59,060</u>	<u>1,862</u>	<u>29,690</u>	<u>32,701</u>	<u>32,236</u>	<u>155,549</u>

- (a) 於二零二二年六月三十日，獨立專業估值師行博浩企業顧問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8,086,000港元(二零二零年十二月三十一日：約9,548,000港元)。

- (b) 於二零二二年六月三十日，本集團金額約為61,670,000港元(二零二零年十二月三十一日：約59,060,000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38)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

20. 租賃及使用權資產

租賃相關項目披露：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
使用權資產		
— 土地及樓宇	9,560	25,911
— 汽車	118	705
	<u>9,678</u>	<u>26,616</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：

— 一年內	5,246	12,639
— 一至兩年	1,583	12,250
— 第二至五年	5,831	6,747
	<u>12,660</u>	<u>31,636</u>
	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元
使用權資產之折舊開支		
— 土地及樓宇	16,360	9,689
— 汽車	586	498
	<u>16,946</u>	<u>10,187</u>
租賃利息	<u>2,494</u>	<u>1,237</u>
與短期租賃有關的開支	<u>131</u>	<u>2,522</u>
租賃現金流出總額	<u>18,960</u>	<u>11,125</u>
使用權資產添置	<u>—</u>	<u>30,324</u>

本集團租賃土地、樓宇及汽車。租賃協議通常為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

截至二零二二年六月三十日止十八個月

21. 聯營公司權益

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
非上市投資		
應佔淨資產	980,811	1,104,482
商譽	94,894	96,181
	<u>1,075,705</u>	<u>1,200,663</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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

21. 聯營公司權益 (續)

名稱	承德中證金域城鄉 開發有限公司 (「中證金域」)		Pacific Memory SDN BHD	
主要營業地點／註冊成立國家	中國		馬來西亞	
主要業務	一級土地開發		於馬來西亞之物業發展	
擁有權權益百分比	42.5%		35%	
	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產	3,642,265	3,676,593	–	–
流動資產	566,668	607,269	2,266,783	2,441,036
非流動負債	(326,200)	(357,588)	(530,073)	(570,903)
流動負債	(2,798,284)	(2,727,641)	(77,214)	(78,202)
資產淨值 (扣除非控股權益)	<u>941,146</u>	<u>1,123,073</u>	<u>1,659,496</u>	<u>1,791,931</u>
本集團應佔之資產淨值	<u>399,987</u>	<u>477,306</u>	<u>580,824</u>	<u>627,176</u>
	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 千港元
收益	<u>11,529</u>	<u>199,134</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
期內／年度 (虧損)／溢利	(219,689)	6,270	(4,465)	(3,299)
其他全面 (虧損)／收益	(5,425)	34,907	(127,970)	42,231
全面 (虧損)／收益總額	<u>(225,114)</u>	<u>41,177</u>	<u>(132,435)</u>	<u>38,932</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

22. 應收貸款及利息

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
應收貸款	49,291	72,791
貼現 (附註9)	(3,315)	–
減值撥備	(28,353)	(3,000)
	<u>17,623</u>	<u>69,791</u>
應收利息	14,293	20,049
豁免應收貸款及利息 (附註9)	(6,834)	–
貼現 (附註9)	(357)	–
減值撥備	(5,441)	(166)
	<u>1,661</u>	<u>19,883</u>
	<u>19,284</u>	<u>89,674</u>
就呈報目的分析為：		
– 非流動資產	6,431	–
– 流動資產	12,853	89,674
	<u>19,284</u>	<u>89,674</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

22. 應收貸款及利息 (續)

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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
7至12個月	—	29,800
超過12個月	17,623	39,991
	17,623	69,791

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(二零二零年十二月三十一日：6至12個月)。向借款人提供的貸款按年息7% – 24%(二零二零年十二月三十一日：年息7% – 24%)計息，取決於借款人的個人信用評估情況。這些評估側重於借款人的財務背景、個人信用評級、目前之支付能力，並考慮到借款人的特定資料以及借款人的擔保和／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。

於二零二二年六月三十日，應收貸款指授予獨立第三方之本金總額為42,291,000港元(二零二零年十二月三十一日：72,791,000港元)之無抵押貸款。本公司董事參照彼等目前之信譽及償還記錄，密切監視應收貸款之可收回性。於二零二二年六月三十日，除33,794,000港元之應收款項被視為具較高的違約風險外，該等應收貸款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3,557,000港元之借款人被高等法院頒令清盤。由於信貸風險顯著增加，已分別就應收貸款及利息確認減值虧損15,150,000港元及2,723,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

22. 應收貸款及利息 (續)

於二零二三年二月，本集團與三名借款人簽訂和解協議。根據和解協議，本集團同意豁免其中一名借款人全數應收利息2,962,000港元，而本金6,000,000港元已於二零二三年三月全數清償。就其餘兩名借款人而言，本集團已豁免70%之應收利息3,872,000港元，且本集團於日後將不會收取任何利息。未償還貸款本金及應收利息之10%將於簽訂和解協議時償還。餘下應收貸款本金及利息將於二零二四年、二零二五年及二零二六年一月分三期償還。因此，已於其他虧損確認重新計量結餘現值產生之貼現影響3,672,000港元(附註9)。於二零二三年二月，已償付首筆款項約1,740,000港元。

於二零二三年三月，本集團對其中一名未償還貸款本金及利息分別約為1,173,000港元及205,000港元(扣除預期信貸虧損3,827,000港元及671,000港元後)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。

應收貸款及利息減值撥備之變動如下：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
於二零二一／二零二零年一月一日之減值撥備	3,166	3,000
期內／本年度減值	30,628	166
減值撥備總額	<u>33,794</u>	<u>3,166</u>

23. 存貨

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
原材料	8,765	7,814
在製品	5,449	2,159
製成品	20,716	9,100
	<u>34,930</u>	<u>19,073</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

24. 發展中待售物業及待售物業

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
(a) 發展中待售物業		
成本		
於二零二一年／二零二零年一月一日	1,559,362	—
收購附屬公司	—	1,221,612
增加	528,463	252,870
轉撥至待售物業	(702,754)	—
匯兌差額之影響	(35,504)	84,880
	<u>1,349,567</u>	<u>1,559,362</u>
於六月三十日／十二月三十一日	<u>1,349,567</u>	<u>1,559,362</u>
發展中待售物業中：		
— 預期將於一年內收回	—	226,593
— 預期將於一年後收回	1,349,567	1,332,769
	<u>1,349,567</u>	<u>1,559,362</u>

於二零二二年六月三十日，本集團之發展中待售物業位於中國南京。發展中物業539,326,000港元(二零二零年十二月三十一日：332,727,000港元)已抵押作為本集團獲授銀行借貸之擔保。

於二零二二年八月，本集團已暫停建設發展中物業1,349,567,000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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

25. 應收貿易賬款及其他應收款

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
應收貿易賬款及應收票據	a	51,323	38,889
預付款及按金		22,826	14,968
預繳稅項		54,170	46,110
應收代價	b	86,400	86,400
應收關聯公司款項	c	102,634	108,381
其他應收款		19,430	8,773
		336,783	303,521

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元	二零二零年 一月一日 千港元
a. 應收合約款項(計入應收貿易賬款)	51,323	38,889	39,706

- 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Access Sino Investment Limited (「Access Sino」)，代價為166,400,000港元。第一筆付款80,000,000港元已於完成時收取，代價餘額須分別於二零二零年一月、二零二零年七月、二零二一年一月及二零二一年七月分四期償還。於二零二零年一月，本集團訂立延期協議，將第一期付款由二零二零年一月延至二零二零年七月。於二零二零年七月，本集團與Access Sino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Access Sino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，Access Sino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Access Sino達成滿意之和解計劃，本集團已對Access Sino採取法律行動以收回未償還餘額。

- c. 應收關聯公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

25. 應收貿易賬款及其他應收款 (續)

應收貿易賬款及應收票據

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎30至180日。每名客戶均設有最高信貸限額。新客戶一般須預先付款。本集團致力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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
零至30日	18,298	9,046
31至90日	26,800	15,042
91至180日	5,164	14,685
超過180日	1,061	116
	<u>51,323</u>	<u>38,889</u>

於二零二二年六月三十日，如綜合財務報表附註29及38所載，並無應收貿易賬款及應收票據(二零二零年十二月三十一日：約677,000港元)抵押予一間銀行以取得銀行融資的保理貸款。

26. 應收聯營公司款項

於二零二二年六月三十日，約116,864,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)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

本集團之銀行及現金結餘以下列貨幣列值：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
人民幣	159,987	169,810
港元	5,749	2,796
美元	1,566	4,323
其他貨幣	148	166
	<u>167,450</u>	<u>177,095</u>
總計		

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

27. 銀行及現金結餘 (續)

於二零二二年六月三十日，本集團以人民幣列值之銀行及現金結餘約為159,987,000港元(二零二零年十二月三十一日：約169,810,000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146,311,000港元(二零二零年十二月三十一日：約152,247,000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	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
應付貿易賬款及應付票據	a	54,872	21,519
應計費用及其他應付款		84,715	45,120
應付關聯公司款項	b	107,521	111,046
應付貸款利息		51,028	15,913
已收不可退回按金	c	24,000	—
應付董事款項		1,767	1,767
合約負債	d	931,339	364,755
		1,255,242	560,120

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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
零至30日	8,791	5,455
31至90日	22,657	7,446
91至180日	15,729	7,454
超過180日	7,695	1,164
	54,872	21,519

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

28. 應付貿易賬款及其他應付款 (續)

- b. 應付關聯公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- c. 於二零二二年二月二十八日，出售香港中證城市投資有限公司全部股權(「出售事項」)之出售協議之訂約方訂立第二份補充協議，據此，訂約方同意延長完成日期至二零二二年五月三十一日或出售協議訂約方可能同意之有關其他日期。作為本公司同意延長完成日期之代價，已收取不可退還按金24,000,000港元。於完成後，按金將用作出售事項現金代價之部份付款。有關詳情載於本公司日期為二零二二年二月二十八日之公佈。其後，本集團訂立多份延期協議將完成延至二零二三年一月九日。
- d. 合約負債

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
合約負債—物業發展	<u>931,339</u>	<u>364,755</u>

於期／年末分配至未達成履約責任之交易價及預期於以下期間／年度內確認之收益：

	二零二二年 六月三十日 千港元
—二零二三年	771,182
—二零二四年	<u>160,157</u>
	<u>931,339</u>
	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
—二零二一年	510,472
—二零二二年	<u>25,858</u>
	<u>536,330</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

28. 應付貿易賬款及其他應付款 (續)

d. 合約負債 (續)

期／年內合約負債重大變動：

	二零二一年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	截至 二零二零年 十二月 三十一日止 年度 千港元
因期／年內營運而增加	566,584	364,755
轉撥合約負債至收益	—	—

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

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	417,776	309,157
有抵押其他貸款	58,621	—
無抵押其他貸款	755,017	691,097
	1,231,414	1,000,254
就呈報目的分析為：		
— 非流動負債	210,279	309,157
— 流動負債	1,021,135	691,097
	1,231,414	1,000,254
於報告期末，本集團之借貸以下列貨幣列值：		
— 人民幣	1,209,034	997,874
— 港元	22,380	2,380
總計	1,231,414	1,000,254

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

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	
	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
— 一年內或按要求	207,497	—	813,638	691,097
— 一年後但不超過兩年	207,289	309,157	—	—
— 兩年後但不超過五年	2,990	—	—	—
總計	417,776	309,157	813,638	691,097

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5.75%至7.50%之浮動利率(二零二零年十二月三十一日：5.66%至6.09%)及6.50%之固定利率(二零二零年十二月三十一日：每年8.00%至9.57%)安排。

於報告期末後，非全資附屬公司南京源鼎置業有限公司(「源鼎」)拖欠償還其中一項有抵押銀行貸款人民幣347,466,000元(相當於407,394,000港元)。源鼎已償還部份銀行借貸約34,600,000港元。就剩餘部份而言，本集團正積極與銀行商討新的還款計劃。相信本公司將能夠於二零二三年六月三十日之前與銀行達成和解計劃。

有抵押其他貸款指以債權人及本公司附屬公司提供之公司擔保作為抵押之貸款，以9.8%至16%之固定年利率計息。

無抵押貸款指以年利率2.2%至18%(二零二零年十二月三十一日：4.75%至12%)計息之貸款，須按要求時償還。

於二零二二年六月三十日，無抵押其他貸款約755,015,000港元已到期償還。於報告期末後，約22,380,000港元已成功延期。基於與其他債權人的長期關係及積極溝通，於報告日期，彼等並未對本集團採取任何行動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

30. 承兌票據

於二零二零年三月十九日完成日期收購深圳市前海中證華騰實業有限公司及東莞禾信房地產開發有限公司後，本集團發行本金額約234,484,000港元(人民幣200,000,000元)之六個月免息承兌票據(「承兌票據」)，以償付部份代價。

於報告期末後，因應有關情況且為了舒緩因出售事項之完成日期不斷延後而對本集團造成之潛在不利影響，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)，詳情載於本公司日期為二零二二年十月二十四日之公佈。倘落實完成出售事項，註銷承兌票據及免除利息將成為出售事項之部份代價。

於二零二三年一月三日，出售事項經已終止及將不會進行，承兌票據將不再為有效文據。

31. 股東貸款

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
股東貸款	<u>290,600</u>	<u>381,879</u>
就呈報目的分析為：		
— 非流動負債	—	38,503
— 流動負債	<u>290,600</u>	<u>343,376</u>
	<u>290,600</u>	<u>381,879</u>

股東貸款為無抵押、按年利率2.2%至5.0%計息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

32. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
於一年內	5,246	12,639	4,613	10,763
第二至五年(包括首尾兩年)	7,414	18,997	6,125	16,452
	12,660	31,636		
減：未來融資費用	(1,922)	(4,421)		
租賃負債現值	10,738	27,215	10,738	27,215
減：流動負債項下所示十二個月內 到期償付之款項			(4,613)	(10,763)
十二個月後到期償付之款項			6,125	16,452

於二零二二年六月三十日，實際借貸利率為1.80%至18.00%（二零二零年十二月三十一日：1.80%至12.00%）。利率於合約日期釐定，本集團因而承擔公允價值利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

33. 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
於二零二零年一月一日	–	11,519	11,519
本年度記入權益	–	1,027	1,027
收購附屬公司	59,315	–	59,315
匯兌差額	5,045	760	5,805
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	64,360	13,306	77,666
期內記入權益	–	1,483	1,483
匯兌差額	(861)	(178)	(1,039)
於二零二二年六月三十日	63,499	14,611	78,110

於報告期末，本集團仍有未動用稅務虧損約173,108,000港元（二零二零年十二月三十一日：131,696,000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。

34. 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

截至二零二二年六月三十日止十八個月

35. 股本

附註	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.00004港元之普通股於二零二零年一月一日、 二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日及 二零二零年六月三十日	25,000,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
每股面值0.00004港元之普通股 於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及二零二零年六月三十日	10,721,666,832	429

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）。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

36. 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
於二零二零年一月一日	878,200	635,891	24,226	33,251	(390,075)	1,181,493
年度虧損	—	—	—	—	(16,964)	(16,964)
於二零二零年十二月三十一日	<u>878,200</u>	<u>635,891</u>	<u>24,226</u>	<u>33,251</u>	<u>(407,039)</u>	<u>1,164,529</u>
於二零二一年一月一日	878,200	635,891	24,226	33,251	(407,039)	1,164,529
期內虧損	—	—	—	—	(21,279)	(21,279)
於二零二二年六月三十日	<u>878,200</u>	<u>635,891</u>	<u>24,226</u>	<u>33,251</u>	<u>(428,318)</u>	<u>1,143,250</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。

多年來所產生之繳入盈餘為本集團削減資本之淨影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

36. 儲備 (續)**(c) 儲備之性質及用途 (續)****(ii) 繳入盈餘 (續)**

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

截至二零二二年六月三十日止十八個月

37. 本公司財務狀況表

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	1	1
流動資產		
應收附屬公司款項	1,412,034	1,405,326
其他流動資產	165,720	151,746
銀行及現金結餘	4,010	105
	1,581,764	1,557,177
流動負債		
應付附屬公司款項	(87,952)	(85,435)
借貸	(22,380)	(2,380)
股東貸款	(290,600)	(248,970)
其他流動負債	(37,154)	(16,932)
	(438,086)	(353,717)
流動資產淨值	1,143,678	1,203,460
總資產減流動負債	1,143,679	1,203,461
非流動負債		
股東貸款	—	(38,503)
	—	(38,503)
資產淨值	1,143,679	1,164,958
資本及儲備		
股本	429	429
儲備	1,143,250	1,164,529
總權益	1,143,679	1,164,958

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

38. 銀行融資

於二零二二年六月三十日，本集團有銀行融資約42,173,000港元（二零二零年十二月三十一日：約42,649,000港元），並由以下項目作為抵押：

- (a) 本集團金額約為61,670,000港元（二零二零年十二月三十一日：約59,060,000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。

於二零二二年六月三十日，本集團可動用之未提取借貸融資約為31,773,000港元（二零二零年十二月三十一日：約32,249,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

39. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生負債之變動

下表顯示期／年內本集團融資活動所產生負債之變動：

	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
於二零二零年一月一日	–	307,525	12,796	6,964	327,285
現金流量變動	–	76,027	39,645	(11,125)	104,547
非現金變動					
– 利息開支	–	15,849	31,496	1,237	48,582
– 使用權資產添置	–	–	–	30,324	30,324
– 收購附屬公司	219,032	–	903,974	–	1,123,006
– 匯兌差額	18,631	(17,522)	12,343	(185)	13,267
	<u>237,663</u>	<u>381,879</u>	<u>1,000,254</u>	<u>27,215</u>	<u>1,647,011</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	237,663	381,879	1,000,254	27,215	1,647,011
現金流量變動	–	(112,686)	225,391	(18,960)	93,745
非現金變動					
– 利息開支	–	23,855	25,511	2,494	51,860
– 匯兌差額	(3,179)	(2,448)	(19,742)	(11)	(25,380)
	<u>(3,179)</u>	<u>(2,448)</u>	<u>(19,742)</u>	<u>(11)</u>	<u>(25,380)</u>
於二零二二年六月三十日	<u><u>234,484</u></u>	<u><u>290,600</u></u>	<u><u>1,231,414</u></u>	<u><u>10,738</u></u>	<u><u>1,767,236</u></u>

40. 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，本集團於期／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

截至二零二二年六月三十日止十八個月

41. 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期間／本年度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		主要業務及經營地點
				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%	於中國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%	-	於香港提供管理服務
Fairform Group Limited	英屬處女群島		15,700,200股每股面值 1美元之股份	100%	-	於中國投資控股
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%	於中國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%	於中國投資控股
Oasis Global Limited	英屬處女群島		10股每股面值1美元之股份	-	100%	於香港持有商標
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%	於印尼擁有煤礦特許經營權

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

41. 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		主要業務及經營地點
				直接	間接	
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%	於印尼投資控股
懿鑫控股有限公司	香港		1港元之普通股	100%	-	於香港放債
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%	於中國投資控股
香港中証產業發展有限公司	香港		1,000港元之普通股	-	100%	於中國投資控股
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%	於中國投資控股
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%	於中國投資控股
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%	於中國土地開發
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%	於中國土地開發
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%	於中國基金管理
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%	於中國投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止十八個月

41. 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		主要業務及經營地點
				直接	間接	
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%	於中國物業發展
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%	於中國物業發展

發展中待售物業及待售物業概要

二零二二年六月三十日

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% 292,000
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% 28,307