

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

2024/2025

目錄

	頁次
公司資料	2
董事報告書	3
董事及高級管理人員之履歷資料	5
管理層討論及分析	9
企業管治報告	22
董事會報告書	33
獨立核數師報告書	41
綜合損益及其他全面收益表	48
綜合財務狀況表	50
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	53
綜合財務報表附註	55
五年財務概要	130

董事

執行董事

譚立維先生 (副主席)

劉力揚先生

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

獨立非執行董事

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

楊紉桐女士

審核委員會

李漢權先生 (主席)

侯志傑先生

梁志雄先生

楊紉桐女士

薪酬委員會

梁志雄先生 (主席)

侯志傑先生

李漢權先生

Lim Kim Chai先生

提名委員會

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

楊紉桐女士

公司秘書

司徒民先生

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

香港

九龍九龍灣

宏照道38號

企業廣場五期2座23樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4/F North Cedar House,

41 Cedar Avenue,

Hamilton HM12,

Bermuda

股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司

香港

北角英皇道338號

華懋交易廣場2期

33樓3301-4室

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street,

Hamilton HM11,

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍

尖沙咀廣東道33號

中港城第3座

19樓1909B室

股份代號

943

董事報告書

各位股東：

本人謹代表中證國際有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）欣然呈報本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年六月三十日止年度（「二零二四／二五財政年度」或「本年度」）之年報。過去一年是決定性轉型與紀律性韌效並重之年，我們針對持續嚴峻的全球環境採取重大戰略行動。

回顧及展望

於回顧年度內，本集團錄得總收益約117,300,000港元，較去年同期增加15.2%，主要受惠於保健及家庭用品業務分部之銷售訂單回升。儘管收益增長，惟毛利下跌至26,600,000港元，毛利率降至22.7%，此乃由於材料及勞工成本上升，加上主要市場持續面臨價格壓力。股東應佔綜合淨虧損大幅收窄至146,700,000港元，較去年的699,300,000港元顯著改善。

二零二四／二五財政年度本公司之重要里程碑，乃於二零二四年七月二十二日成功完成出售香港中證城市投資有限公司（其持有承德金域及位於中國南京及東莞之物業發展項目）之全部股權及應收深圳市中證瑞豐管理有限公司之股東貸款予本公司一名主要股東，代價為53,700,000港元（「出售事項」）。此重大交易使本集團退出其於中國之物業發展及一級土地開發業務，得以重新聚焦策略並大幅降低風險敞口。儘管出售事項導致確認一次性虧損，但此舉使本集團得以精簡營運架構、改善資產負債表，並將資源集中於具更高增長潛力的核心業務板塊。

在我們的主力保健及家庭用品業務方面，美國市場持續佔據逾80%的分部收益。儘管營收有所提升，該分部仍面臨持續的利潤率壓力，原因包括供應鏈中斷、材料及勞動力成本上升，以及需在潛在關稅上調前完成客戶訂單。在中美貿易緊張局勢加劇及主要客戶日益要求供應鏈多元化的背景下，本集團積極加速客戶組合多元化、拓展市場覆蓋範圍並發展自有品牌。透過持續強調產品創新及拓展數字化渠道，本集團正為長期可持續增長奠定基礎。

董事報告書

印尼煤礦開採分部雖錄得特許權費收益1,600,000港元增長，惟營運受煤價低迷及惡劣天氣影響，導致數月停產。本集團對此業務保持審慎態度，根據市場狀況採取主動措施恢復生產並審慎管理風險。

本年度及年末後，本集團採取進一步措施提升財務靈活性以支持未來轉型。本公司完成多項關鍵舉措，包括股份合併、債務資本化及供股籌集所得款項淨額約112,000,000港元，將用於償還債務及保健及家庭用品業務的戰略重整。

展望未來，全球貿易、成本結構及消費者信心等不確定性將持續存在。然而，透過完成出售事項、強化資產負債表、持續推動產品與渠道創新，以及聚焦高利潤率的多元化市場機遇，董事會確信本集團已具備更佳條件應對市場波動，為全體股東創造長期價值。

鳴謝

本人謹藉此機會代表董事會全寅，對過去數年各位股東、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！

執行董事

劉力揚

香港，二零二五年九月二日

董事及高級管理人員之履歷資料

執行董事

譚立維先生(「譚先生」)

(副主席)

譚先生，77歲，於二零零一年十二月十七日獲委任為本公司執行董事，並於二零一一年七月二十一日獲委任為董事會主席。目前，譚先生為本公司執行董事及董事會副主席。彼亦為本公司下列附屬公司之董事，分別為Big Advanced Holdings Limited、東莞威煌電器製品有限公司、意科管理有限公司、Fairform Group Limited、Fairform Manufacturing Co. Limited、Qesco International (HK) Limited、星衍數字科技有限公司及Smart Guard Limited。譚先生持有美國加州柏克萊大學學士學位，主修應用數學。彼於物業、零售及科技等行業擁有廣泛管理經驗。彼亦擅長為公司制訂及推行業務策略，對於投資新興科技亦富有經驗。彼曾在一個由四間香港上市公司組成之綜合企業擔任行政董事，直接統籌集團之行政事務及專責管理多間附屬公司之業務，包括物業收購、策略投資及籌辦酒店等項目。譚先生於二零零一年加入本公司前，曾任香港一間上市時裝零售連鎖店(在中、港兩地設有逾200間分店)之執行董事，對於在中國創辦專賣業務有深厚經驗。

劉力揚先生(「劉先生」)

劉先生，65歲，於二零一零年八月十九日獲委任為執行董事、董事會副主席、行政總裁及薪酬委員會成員。彼目前為本公司的執行董事。彼亦為本公司附屬公司懿鑫控股有限公司、Fastport Investment Holdings Limited及Vision South Limited之董事。劉先生於投資銀行業擁有17年經驗。於加入本公司前，他曾擔任野村國際(香港)有限公司中國投資銀行部聯席主管。彼亦曾於美林(亞太)有限公司、中國國際金融有限公司及Morgan Stanley & Co. Inc工作。劉先生持有哥倫比亞大學工商管理碩士學位。

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士(「Lim先生」)

Lim先生，58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20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先生一直分別擔任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，53歲，於二零一四年三月七日獲委任為本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)以及審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會及提名委員會各會之成員。侯先生於二零零一年至二零零八年期間為香港特區私人執業大律師。於成為大律師之前，侯先生曾於證券及期貨事務監察委員會任職。侯先生現時為律師。

侯先生於二零一三年十二月至二零二五年四月曾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(「梁先生」)

梁先生，70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。梁先生自二零一八年六月四日起進一步獲委任為薪酬委員會主席。梁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。

梁先生於二零一一年二月至二零二二年十月曾為聯交所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。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。

李漢權先生(「李先生」)

李先生，59歲，於二零一三年七月十九日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會各會之成員。李先生為香港執業會計師，彼於為不同行業客戶提供審計服務方面具有豐富經驗，包括紡織、建築、物業發展、貨運代理、高爾夫球會、珠寶製造及貿易、應用軟件開發及安裝、網站設計及開發、製造及ATM營運業務。此外，李先生於香港公開上市及盡職審查方面擁有豐富經驗。李先生於二零一三年成立李漢權會計師事務所前，曾於德勤任職及於中瑞岳華出任高級審計經理。

董事及高級管理人員之履歷資料

楊紉桐女士 (「楊女士」)

楊女士，56歲，於二零二四年十一月二十九日獲委任為獨立非執行董事。彼於二零二五年七月二十五日進一步獲委任為審核委員會及提名委員會各會之成員。楊女士處理香港上市公司之公司秘書及內部監控事宜方面擁有豐富經驗。彼為香港特許秘書公會資深會員，並擁有執業認可證明書，亦為公司治理公會資深會員及英國特許公認會計師公會會員。彼亦獲國際內部審計師協會頒發風險管理確認專業資格。楊女士現時為博藝企業顧問有限公司(一家主要業務為提供公司秘書及管理顧問服務公司)之董事，以及CWY Group Company Limited(一家於香港註冊成立並從事食品及飲料貿易公司)之董事。楊女士曾分別於二零一一年十二月至二零一四年七月出任聯交所主板上市公司華控康泰集團有限公司(股份代號：1312)之獨立非執行董事及於二零一四年十二月至二零一九年十一月出任佳兆業資本投資集團有限公司(股份代號：936)之獨立非執行董事。

楊女士於一九九三年畢業於英國列斯特大學(University of Leicester)，獲頒經濟學理學士學位，其後於二零零三年獲香港中文大學頒發理學碩士學位。

高級管理人員

菅原敏雄先生 (「菅原先生」)

菅原先生，61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。

菅原先生因個人原因辭任輝煌家品有限公司之總經理一職，自二零二五年八月三十一日起生效。

王思逸先生 (「王先生」)

王先生，62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。

董事及高級管理人員之履歷資料

司徒民先生（「司徒先生」）

司徒先生，55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。

董事資料變動

楊女士於二零二四年十一月二十九日獲委任為獨立非執行董事，並於二零二五年七月二十五日進一步獲委任為審核委員會及提名委員會各會之成員。

除上文所述者外，於截至二零二五年六月三十日止年度及其後直至本報告日期，並無任何董事資料變動根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51(B)(1)條須予披露。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二五年六月三十日止年度業績

本集團於二零二四／二五財政年度錄得總收益約為117,295,000港元，較二零二三／二四財政年度之101,835,000港元增加約15.2%。此項在持續充滿挑戰之營運環境中實現之收益增長主要可歸因於本集團保健及家庭用品業務分部之銷售訂單回升。儘管銷售總額之表現展現韌性，惟毛利仍下跌至約26,589,000港元（二零二三／二四財政年度：31,897,000港元），毛利率減少至約22.7%（二零二三／二四財政年度：31.3%），主要反映成本上升及利潤率承壓，詳情於下文分部回顧中進一步闡述。

二零二四／二五財政年度之本公司擁有人應佔綜合虧損約為146,703,000港元，較二零二三／二四財政年度之綜合虧損約699,345,000港元顯著減少。二零二四／二五財政年度之虧損包括(i)持續經營業務之虧損約94,495,000港元（二零二三／二四財政年度：90,269,000港元）及(ii)已終止經營業務之虧損約52,208,000港元（二零二三／二四財政年度：609,076,000港元）。

二零二四／二五財政年度之持續經營業務虧損呈現較二零二三／二四財政年度溫和之增長約4.7%。該增長乃主要由於(i)保健及家庭用品業務之毛利率下降；(ii)確認勘探及評估資產之減值虧損約5,752,000港元，而二零二三／二四財政年度則為確認減值撥回31,761,000港元；及(iii)本集團應佔聯營公司虧損增加至約29,637,000港元（二零二三／二四財政年度：7,552,000港元）。上述負面影響部分被(i)其他應收款減值減少至約13,696,000港元（二零二三／二四財政年度：65,934,000港元）；及(ii)行政開支減少至約53,080,000港元（二零二三／二四財政年度：60,508,000港元）抵銷，反映本集團持續進行成本優化工作。

本集團之已終止經營業務與出售事項有關。詳情載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。於二零二四年七月二十二日完成出售事項後，本集團終止其於中國之物業發展及一級土地開發業務。二零二四／二五財政年度之本公司擁有人應佔已終止經營業務之虧損約為52,208,000港元，其源於(i)出售事項完成前所產生之虧損約7,619,000港元（二零二三／二四財政年度：777,851,000港元）；及(ii)完成時所確認之出售事項虧損約48,051,000港元（二零二三／二四財政年度：無）。出售事項虧損乃參考出售集團於完成日期之財務狀況釐定。

本集團業務於二零二四／二五財政年度之回顧及本集團業務於截至二零二六年六月三十日止年度之前景載列如下。

管理層討論及分析

保健及家庭用品業務

本公司透過其全資附屬公司輝煌家品有限公司（「輝煌」）經營其保健及家庭用品業務。輝煌專門從事電動口腔護理及理髮產品之製造及貿易，其產品主要出口至海外市場。美國於年內仍為主要市場，佔該分部收益約81.8%，而德國、香港及其他地區合共佔餘下18.2%。

於二零二四／二五財政年度，保健及家庭用品業務之收益約為115,200,000港元，較二零二三／二四財政年度約100,300,000港元增加約14.9%。收益增長大致可歸因於主要客戶於二零二四／二五財政年度加快補充存貨，扭轉了二零二三／二四財政年度之去庫存趨勢。

於二零二四／二五財政年度下半年，中美貿易緊張局勢升級及潛在關稅上升乃影響了客戶之訂購模式。部分美國主要客戶提前採購貨品以確保於關稅變動生效前完成交付。與此同時，美國客戶亦開始加快推動供應鏈多元化，降低對中國製造商之依賴。受此相互抵銷因素之影響，二零二四／二五財政年度下半年之分部收益相較二零二三／二四財政年度同期維持相對穩定。然而，本集團認知到持續之地緣政治緊張局勢及美國客戶之供應鏈重組，可能對未來營收造成負面壓力。為減緩此風險，本集團正積極拓展其他地域市場之客戶群，以實現客戶基礎多元化。

儘管收益有所增長，該分部之毛利率仍從上一年度之30.3%減少至二零二四／二五財政年度約21.3%。此下滑主要受若干因素驅動。首先，美國客戶因預期可能調升關稅而提前採購並導致於二零二五年初訂單驟增，而輝煌為滿足此需求而大幅提升產能，導致材料成本顯著上升。然而，受限於年內現金流緊絀，輝煌未能提前儲備充足原材料，亦無法如往年般取得批量採購折扣，導致平均單位生產成本攀升。其次，隨著中國薪資水平上調，加上為應對產量激增而需安排加班及臨時人力，年內之勞工成本攀升。第三，若干主要客戶因應市場競爭態勢，通過談判而壓低單價，致使輝煌面臨更嚴峻之定價壓力。儘管收益有所提升，上述因素之綜合作用導致毛利率受壓。

管理層討論及分析

自二零二四年第四季度起，本集團採取具體措施以捕捉全球市場之潛在商機，尤其透過線上B2B及各種零售平台以拓展業務。於二零二四／二五財政年度，輝煌擴大其線上業務版圖，其B2B業務在業內之知名度顯著提升，並於某國際主流平台躋身行業前10%行列（按詢價量計）。輝煌亦開始布局中國B2C電商市場，初步專注於產品選品、平台營運及供應鏈能力建設。在維持其原設備製造商與自有品牌生產商傳統定位之同時，本集團計劃投入更多資源發展自有品牌。於二零二五年六月三十日，本集團擁有兩個電動牙刷品牌，並於二零二五年六月開始開發新的電動牙刷、理髮產品及相關配件之自有品牌。現階段線上詢價轉化為實際銷售仍為時尚早，而此類線上渠道對收益貢獻亦尚不明顯。儘管如此，有關舉措為本集團奠定逐步擴大規模之基礎，預期將支持輝煌自有品牌之未來發展，未來或許在本集團之長期策略中扮演更重要角色。

在產品創新方面，自二零二四年下半年起，輝煌持續研發結合聲波與旋轉震動技術的次世代電動牙刷聲波震動電動牙刷（「聲波震動電動牙刷」）。初期客戶反饋正面，並已接獲試產訂單。為更貼合輝煌長期合作夥伴與電商客戶瞬息萬變的創新需求，並預留充足時間共同開發及優化產品之性能及設計，以滿足多元使用情境，產品之量產進度乃經過審慎調整。輝煌現計劃於二零二五曆年第四季度在中國電商市場推出聲波震動電動牙刷及其他新產品，同時為更廣泛的全球上市進行準備。

煤礦開採業務

PT Bara持有位於印度尼西亞共和國中加里曼丹省之PT Bara煤礦之開採許可權。

於二零二三年九月七日，PT Bara與承包商訂立獨家合作協議（「獨家合作協議」）。根據獨家合作協議，承包商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之所有成本，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。作為代價，承包商有權獲得煤炭生產之銷售價值，惟須按照獨家合作協議之條款向PT Bara支付特許權費用。於二零二三年十二月三十一日，煤礦開採業務之工作及預算方案獲得印尼政府批准，而煤炭生產及銷售已於二零二四曆年上半年開始。

管理層討論及分析

於二零二四／二五財政年度，煤礦開採業務錄得特許權費收益約1,602,000港元(二零二三／二四財政年度：300,000港元)及分部虧損約4,982,000港元(包括勘探及評估資產減值虧損5,752,000港元)(二零二三／二四財政年度：溢利約31,274,000港元，其中包括勘探及評估資產之一次性減值虧損撥回約31,761,000港元)。於二零二四／二五財政年度，採礦活動曾因煤炭價格下跌及惡劣天氣而暫停數月。承包商無法達成合作協議中約定之採礦計劃生產水平。因此，二零二四／二五財政年度之特許權費收益低於預期。

於二零二五年六月三十日之煤炭資源估計載列如下：

煤炭資源估計 (千噸)

JORC類別	於 二零二五年 六月三十日	於 二零二四年 六月三十日	變動百分比	變動理由
探明	8,575	8,675	-1.15%	煤炭生產
控制	11,537	11,537	無	不適用
推斷	6,097	6,097	無	不適用
	26,209	26,309		

放債業務

誠如本公司截至二零二二年六月三十日止十八個月、截至二零二三年六月三十日止年度及截至二零二四年六月三十日止年度之年度報告所記錄，本集團已不再讓其放債業務批出新貸款。本集團於二零二五年六月三十日之應收貸款涉及過往年度批出之貸款，並已全部逾期。本集團將此項業務之主要重心放在收回未償還之應收貸款。

於二零二五年六月三十日，未償還應收貸款約為41,268,000港元(二零二四年六月三十日：44,054,000港元)。經扣除貼現影響約3,315,000港元(二零二四年六月三十日：3,315,000港元)及減值撥備約36,857,000港元(二零二四年六月三十日：36,476,000港元)後，於二零二五年六月三十日之總應收貸款淨額約為1,096,000港元(二零二四年六月三十日：4,263,000港元)。本集團已就應收貸款作出適當之減值撥備。

管理層討論及分析

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 (「Pacific Memory」) 之35%股權，而Pacific Memory乃入賬為聯營公司。Pacific Memory在馬來西亞波德申從事商業開發，有關項目設施包括酒店、遊艇俱樂部、活動場地及零售空間及相關康樂設施。Pacific Memory目前主要透過租金收入維持基本營運，同時策略性地累積資本，以支持後續開發計劃。Pacific Memory一直與來自中國之投資者及開發商進行交流，並對馬來西亞房地產行業之長遠機遇維持審慎樂觀。

於二零二四／二五財政年度，馬來西亞建築成本整體繼續上升，反映材料價格波動、勞工成本上升、電費增加及合規費用上升。與此同時，波德申項目因資金短缺及市場挑戰等因素而多年未獲開發。鑑於上述因素，本集團於二零二四／二五財政年度就該項目之相關物業確認減值(扣除稅項後) 82,208,000港元(二零二三／二零二四財政年度：19,077,000港元)。有鑑於此，於二零二四／二五財政年度本集團應佔聯營公司之業績錄得虧損約29,637,000港元(二零二三／二零二四財政年度：7,552,000港元)。

已終止經營之中國物業項目

於二零二四年五月六日，本集團與本公司主要股東Lim Kim Chai先生就代價為53,700,000港元之出售事項訂立出售協議。出售事項之代價將以抵銷本公司截至出售協議日期結欠Lim先生之股東貸款之應計未付利息之方式支付。於二零二四年七月二十二日，出售事項已完成，而本集團終止其於中國之物業發展及一級土地開發業務。有關已終止經營業務之進一步詳情，請參閱附註36。

前景

保健及家庭用品業務

展望未來，本集團認為市場環境極具挑戰性，並對二零二五／二六財政年度之保健及家庭用品業務之前景維持高度謹慎態度。該分部持續面臨中美貿易緊張局勢、潛在關稅升級以及地緣政治不確定性帶來之衝擊，種種因素均可能對供應鏈造成干擾並抑制消費者信心。此外，全球成本壓力加劇，加上美國客戶逐漸搬遷採購來源以減少對中國之依賴，對歷來以美國為中心之輝煌之收益結構帶來額外風險。該等因素突顯本集團亟需多元化其產品組合及地域佈局，以降低集中風險、擴展客戶基礎，並建立更能抵禦外部衝擊之韌性。

管理層討論及分析

為應對有關挑戰，本集團戰略性地將輝煌之業務重心從傳統口腔護理及理髮產品領域，拓展至更廣闊之健康產業。該產業涵蓋美容、護膚及其他個人護理產品等類別，相較於已被商品化之口腔護理產品，其具備更高利潤率、更快周轉速度及更穩健之需求表現。進軍健康產業不僅能擴展輝煌之收益基礎，更能與其現有小型電動裝置技術產生協同效應，使本集團得以投入受健康意識提升及生活消費趨勢所驅動而快速擴張之全球市場。

從產品開發角度觀之，聲波震動電動牙刷之推出，連同其他研發中之新產品，預期將創造新收益來源並提升盈利能力。為加強此增長動力，本集團已加快其個人護理及健康產品自有品牌開發之步伐，預計此舉將在輝煌之長期策略中扮演日益重要之角色。截至二零二五年六月三十日，本集團擁有兩個電動牙刷自有品牌，並於二零二五年六月開始開發涵蓋電動牙刷、理髮產品及相關配件之新品牌。

考慮到持續爆發之貿易戰、潛在關稅升級之不確定性，以及輝煌歷來對美國市場之依賴，本集團亦高度重視地域多元化布局。輝煌計劃以中國大陸為主要增長焦點擴大其市場份額，因當地日益增長的健康意識及對健康相關產品的需求帶來巨大機會。此外，本集團亦將會尋求拓展至歐洲、中東及其他亞洲市場，以進一步進行地理基礎多元化。透過此策略，本集團預期將逐步降低對美國市場之依賴，從而分散集中風險並提升收益來源之穩定性。

為支持此轉型，輝煌將不再僅仰賴自有產能，而是透過使用適宜之分包商實現彈性且可擴展之生產體系。此舉不僅降低資本密集度，更能提升營運靈活性，使輝煌能夠快速驗證新產品概念、根據客戶訂單及產品需求調整產能，並優化成本效益。此營運模式將整合B2B與B2C雙渠道之產品管理、訂單處理及供應鏈系統，形成創新、速度與應變能力相互強化之良性循環。

管理層討論及分析

與此同時，推動成本效益仍是本集團之核心策略。勞工成本攀升，加上當前嚴峻之經營環境－尤其是中美貿易戰帶來之不確定性－突顯出全面檢討輝煌之成本結構並探討替代方案以維持競爭力之必要性。為此，本集團將繼續提升勞動生產力及營運效率，包括適度精簡人力編制，同時使產能與客戶訂單量更加緊密地協調一致。本集團亦將會加強監察及審視勞動成本結構，旨在逐漸減少成本。與此同時，本集團將確保保留核心能力，以支持產品創新、客戶關係及長期增長。

整體而言，儘管外部經營環境依然嚴峻，本集團相信其策略重點－拓展健康產業多元化布局、打造自有品牌、進軍新地域市場，以及採用靈活之商業模式－將提升輝煌之韌性及競爭優勢，從而為未來數年之可持續增長奠定堅實基礎。

煤礦開採業務

本集團煤礦開採業務之營商環境仍充滿挑戰。於二零二四／二五財政年度，由於煤炭價格疲軟及惡劣天氣之雙重影響，PT Bara礦場之採礦活動曾暫停數月。

展望未來，儘管印尼煤炭價格自二零二五年五月起已呈現溫和回升跡象，惟出口需求仍存在不確定性，且預期日益嚴格之監管要求將持續對行業構成壓力。在此背景下，本集團將採取審慎態度管理此分部。實際上，本集團能否將產能恢復至一定水平，高度取決於煤炭價格能否回升至足以支撐採礦成本之水平；若價格持續低迷或惡劣天氣持續，本公司可用之選項將變得有限，而大規模營運亦可能缺乏經濟可行性。視乎市場復甦情況，本集團將繼續與承包商就恢復生產水平之補救措施進行協商，同時考慮聘請分包商與承包商合作，或在可行情況下接管採礦活動。本集團亦將持續密切監察市場狀況，並將適時釐定生產規模及時機。

放債業務

此項業務之主要重心為收回現有應收貸款。本集團將持續不懈地進行有關工作。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零二五年六月三十日，本集團有現金及銀行存款約為11,352,000港元（二零二四年六月三十日：20,135,000港元），包括人民幣、美元及其他貨幣列值之外幣存款分別約1,612,000港元（二零二四年六月三十日：16,131,000港元）、7,548,000港元（二零二四年六月三十日：2,411,000港元）及1,000港元（二零二四年六月三十日：160,000港元）。

流動比率

於二零二五年六月三十日，本集團之流動負債淨額為約100,119,000港元（二零二四年六月三十日：流動負債淨值為約473,718,000港元），流動比率（即流動資產除以流動負債）為0.47（二零二四年六月三十日：0.78）。

債項及借貸

於二零二五年六月三十日，本集團之債項及借貸總額約為356,094,000港元（二零二四年六月三十日：1,344,401,000港元），主要包括股東貸款、來自第三方之無抵押貸款及已抵押銀行貸款。

負債比率

於二零二五年六月三十日，本集團之負債比率（即債項及借貸總額除以權益總額）為137.4%（二零二四年六月三十日：1,168.5%）。

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。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。由於管理層預期利率波動不會對本集團造成任何重大影響，本集團並無對沖利率風險。

集資活動

本公司於截至二零二五年六月三十日止年度並無進行任何集資活動。建議事項乃於截至二零二五年六月三十日止年度後完成。詳情請參閱下文「年末後的重要事件」一節。

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

除出售事項外，本集團於二零二五年六月三十日止年度並無持有重大投資，亦無進行任何重大收購或出售。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團金額約為55,932,000港元（於二零二四年六月三十日：約56,642,000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（於二零二四年六月三十日：無）。

重大或有負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或有負債。

僱員及酬金政策

於二零二五年六月三十日，本集團在香港有18名（於二零二四年六月三十日：20名）僱員，在中國有563名（於二零二四年六月三十日：567名）僱員，並在印尼有1名（於二零二四年六月三十日：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。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二五年六月三十日，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（截至二零二四年六月三十日止年度：無）。

年末後的重要事件

於二零二五年五月十五日，本公司公佈多項建議（「建議事項」），其中包括：(i)按每二十(20)股當時已發行及未發行之本公司現有股份合併為一股合併股份（「合併股份」）之基準進行股份合併（「股份合併」）；(ii)將本公司股份溢價賬之全部進賬金額約899,100,000港元轉入本公司實繳盈餘賬戶，用以抵銷本公司部分累計虧損（「削減股份溢價」）；(iii)將股份於聯交所之每手買賣單位由當時之8,000股股份更改為16,000股合併股份（「更改每手買賣單位」）；(iv)將本公司結欠Low Thiam Herr先生及Lim Kim Chai先生，太平紳士之全部或部分未償還股東貸款資本化（「債務資本化」）；及(v)就572,899,170股供股股份（「供股股份」）按合資格股東於記錄日期每持有兩(2)股合併股份獲配發一(1)股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.20港元進行供股（「供股」）。

管理層討論及分析

緊隨建議事項完成後，本公司已發行股份總數為1,718,697,510股。供股所得款項總額約為114,600,000港元，而於扣除相關開支後，供股所得款項淨額約為112,000,000港元。本公司擬將供股所得款項淨額按以下方式動用：(i)約48,000,000港元（佔所得款項淨額43%）將用於償還本集團未償還債務；(ii)約40,000,000港元（佔所得款項淨額35%）將用於本集團製造及銷售保健及家庭用品業務之策略性調整及業務轉型；及(iii)餘額約24,000,000港元（佔所得款項淨額22%）將用於一般營運用途。

建議事項之詳情載於本公司日期為二零二五年五月十五日、二零二五年六月五日、二零二五年六月十九日、二零二五年七月十日、二零二五年七月十五日、二零二五年八月十三日及二零二五年八月十九日之公佈；(ii)本公司日期為二零二五年六月十九日之通函；及(iii)本公司日期為二零二五年七月二十九日之章程。

債務資本化已於二零二五年七月十五日完成。削減股份溢價、股份合併及供股已於本公司於二零二五年七月十日召開之股東大會上獲獨立股東批准，並分別於二零二五年七月十日、二零二五年七月十四日及二零二五年八月二十一日完成。

本公司管理層、董事會及審核委員會對核數師意見之見解

本公司管理層（「管理層」）、董事會及董事會轄下審核委員會（「審核委員會」）已知悉核數師之保留意見及該保留意見之依據。

已處理之保留意見

構成保留意見依據之六個事項中，五項已獲全面處理，詳情如下：

1. 保留意見第2項（於聯營公司之權益及應收聯營公司款項）、第3項（發展中待售物業）、第5項（借貸）及第6項（出售已終止經營業務之虧損）均與香港中證城市投資有限公司（下稱香港中證城市投資）有關，即本集團與本公司主要股東Lim Kim Chai先生於二零二四年五月六日訂立之出售協議之標的。出售協議已於二零二四年七月二十二日完成。於聯營公司之權益及應收聯營公司款項、發展中待售物業及借貸於二零二四年六月三十日之期末結餘乃結轉至二零二四年七月一日。於出售協議完成之時，香港中證城市投資為本集團之間接全資附屬公司。

管理層討論及分析

香港中證城市投資直接及透過其附屬公司間接持有之主要資產由位於中國南京及東莞之兩項物業發展項目以及一間聯營公司之權益組成，該聯營公司之主營業務為於中國灤平縣從事一級土地開發。有關出售協議之詳情已於本公司日期為二零二四年五月六日之公佈及二零二四年六月二十八日之通函披露。

於出售協議完成後，香港中證城市投資及其附屬公司不再為本集團之成員公司，其財務業績亦已不再於本集團綜合財務報表綜合入賬，而出售事項產生之所有對本集團綜合財務報表之財務影響均已於完成日期計入其中。因此，與香港中證城市投資及其附屬公司有關之於聯營公司之權益、應收聯營公司款項、發展中待售物業及借貸之賬面值不再於本集團二零二五年六月三十日之綜合財務狀況表綜合入賬，而出售已終止經營業務之虧損已於本集團截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中反映。因此，管理層及審核委員會認為上述四項保留意見已獲充分處理。

2. 保留意見第4項(其他應收款)涉及於二零二四年六月三十日計入應收貿易賬款及其他應收款之應收代價，而該款項亦已結轉至二零二四年七月一日。於二零二五年三月十四日，本集團與交易對手方訂立和解契據，以透過將交易對手方持有之某上市公司之若干股份轉讓予本集團，以全數結清該應收款項，而該項轉讓已於二零二五年五月完成。該項結算之詳情載於本公司日期為二零二五年三月十四日之公佈。管理層及審核委員會因此認為，於完成上述結算後，此項保留意見已獲充分處理。

尚待處理之保留意見

餘下之保留意見第1項涉及勘探及評估資產，而圍繞此項保留意見之情況如下：

1. 於二零二三年六月三十日，於本集團綜合財務狀況表中，位於印度尼西亞共和國中加里曼丹省之煤礦(「PT Bara礦場」)之勘探及評估資產之結餘為零。核數師未能取得其他估值證據以核實該結餘，故無法確定於截至二零二四年六月三十日止年度(「二零二三／二四財政年度」)之減值虧損撥回約31,800,000港元是否恰當。

管理層討論及分析

2. 於截至二零二五年六月三十日止年度（「二零二四／二五財政年度」），由於全球煤炭價格顯著下跌及惡劣天氣因素，採礦活動曾暫停數月。本集團正與承包商協商補救措施，以恢復採礦活動至原先協定之生產水平。與此同時，本集團正考慮聘請分包商與承包商合作或接管採礦活動。由於與承包商就恢復生產水平之協商結果以及與新分包商（如有）之條款均存在不確定性，核數師無法評估用於釐定PT Bara礦場使用價值之現金流量預測所採用之估計及假設之合理性，亦無其他可採用之審核程序可用以釐定該礦場之可收回金額。因此，核數師未能就本集團於二零二五年六月三十日綜合財務狀況表中之勘探及評估資產約25,600,000港元之可收回性，以及二零二四／二五財政年度於本集團綜合損益及其他全面收益表中確認之相關減值約5,800,000港元之恰當性，取得足夠適當之審核憑證。

管理層觀點：

有關PT Bara礦場之勘探及評估資產之背景資料詳見附註18。本公司擁有99.98%權益之附屬公司PT Bara Utama Persada Raya（「PT Bara」）根據與承包商訂立之獨家合作協議而於二零二四年四月開始煤炭生產。管理層認為，採礦活動曾於二零二四／二五財政年度暫停主要源於承包商及本公司均無法控制之外部因素，包括全球煤炭價格疲弱及惡劣天氣狀況，其對礦場的產出能力及經營利潤率產生不利影響。

為此，管理層正與承包商協商補救措施以恢復至原先協定之生產水平，並考慮聘請分包商與承包商合作，或在可行情況下接管採礦活動。儘管相關磋商仍在進行中，管理層認同核數師就勘探及評估資產所發表之保留意見之依據，並接納其觀點。

審核委員會觀點：

審核委員會已與核數師及管理層共同審閱此事。委員會認同管理層之評估結果，並確認生產短暫停止乃由不可預見之外部因素所致。審核委員會同時接納核數師就勘探及評估資產所作出之保留意見之依據。

管理層討論及分析

處理保留意見之行動方案

為處理有關勘探及評估資產之保留意見，本集團正與承包商協商補救措施，以恢復至原先協定之生產水平。與此同時，本公司正考慮聘請分包商與承包商合作，或在可行情況下接管採礦活動。

鑑於恢復至原先協定之生產水平的行動須視乎煤炭價格能否回升至使生產成本變得合理的水平，本公司將會密切監察市場狀況，尤其是煤炭價格變動。儘管由於煤炭價格已經由二零二五年公曆年上半年的低位反彈，煤礦已經於二零二五年七月再次開始生產，惟煤礦的生產計劃可能需要因應不時的通行市場狀況作出適當調整。本集團將會積極採取措施，透過與承包商就生產規模進行聯絡，促進及促使其煤礦提高生產，並恢復常規生產活動，並在必要時向印尼當局申請修改採礦計劃。

鑑於二零二五年六月三十日的勘探及評估資產之保留意見乃由於煤礦生產計劃有關之不確定性所致，其有待與承包商就恢復生產水平進行協商的結果，管理層預期，當市場狀況較為穩定，有關不確定性將會消除，從而將會有關於勘探及評估資產可回收性的足夠審核憑證，為未來報告解決尚未解決之保留意見。

概述

本公司之董事會致力於維持及確保高標準之企業管治，並於截至二零二五年六月三十日止年度，採納上市規則附錄C1所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之條文。本報告亦概列本公司參照守則條文而採納之主要企業管治程序及常規。

於截至二零二五年六月三十日止年度，本公司已應用並遵守企業管治守則之全部條文。

董事之證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事買賣本公司證券之守則。經向全體董事作出詳細查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零二五年六月三十日止年度內一直遵守標準守則之規定標準。

董事會

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

下列為於回顧年度內之董事名單：

執行董事

譚立維先生（副主席）

劉力揚先生

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

獨立非執行董事

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

楊紉桐女士（於二零二四年十一月二十九日獲委任）

企業管治報告

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

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

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

多元化

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

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

目前，一名董事會及提名委員會成員為女性，而本集團僱員中，男女員工比例約為1:1.13。

董事會將根據企業管治守則，每年檢討董事會成員多元化政策實施情況及成效。

董事培訓

於回顧期間，本公司已為董事安排恰當培訓，並贊助該等培訓。於截至二零二五年六月三十日止年度，所有董事均參與持續專業發展培訓，以更新彼等之知識技能，彼等已向本公司提供其所獲培訓記錄。下表概述各董事於截至二零二五年六月三十日止年度之持續專業發展：

企業管治報告

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

執行董事

譚立維先生
劉力揚先生

✓
✓

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

✓

獨立非執行董事

侯志傑先生
梁志雄先生
李漢權先生
楊紉桐女士

✓
✓
✓
✓

審核委員會

本公司審核委員會於一九九九年十二月成立。於本年報日期，審核委員會由以下四名獨立非執行董事組成：

李漢權先生(主席)
侯志傑先生
梁志雄先生
楊紉桐女士

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

於截至二零二五年六月三十日止年度，審核委員會已與管理層及本公司之核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論審核、內部監控及財務申報等事宜，包括經審核財務報表及未經審核中期財務報表。審核委員會亦已審閱本集團會計及財務申報部門之資源和員工之資歷及經驗，以及彼等之培訓及預算，並相信有關措施已足夠。

企業管治報告

薪酬委員會

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

梁志雄先生(主席)

侯志傑先生

李漢權先生

Lim Kim Chai先生

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

於截至二零二五年六月三十日止年度，薪酬委員會已評估執行董事及高級管理人員之表現，並已參照彼等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。於本年報日期，提名委員會由以下四名獨立非執行董事組成：

侯志傑先生
梁志雄先生
李漢權先生
楊紉桐女士

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

於截至二零二五年六月三十日止年度，提名委員會進行的工作主要包括：(i)檢討董事會的架構、規模及組成；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iii)檢討及評估董事會成員多元化政策於年內的執行情況。

董事提名政策

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

企業管治報告

(1) 甄選準則

提名委員會須物色及提名合資格人士以委任為新增董事或於董事會出現空缺時填補有關空缺。董事會於考慮各候選人時將採納的準則為彼等能否協助董事會有效履行企業管治守則及上市規則附錄14所載的職責。在評估及甄選任何董事候選人時，應考慮以下準則：品格及誠信；資格，包括與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；董事會成員多元化政策下的多元化範疇，包括性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、民族及服務年期；（就獨立非執行董事而言）根據上市規則，董事會成員需包括獨立董事的規定，以及參考上市規則所載獨立性指引判斷候選人是否被視為獨立人士；候選人在資格、技能、經驗、獨立性及性別多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻；是否願意及是否能夠投入足夠時間履行擔任董事會及／或本公司董事委員會成員的職責；及董事會及／或提名委員會可不時就提名董事及繼任計劃採納及／或修訂適用於本公司業務及繼任計劃的任何其他觀點（如適用）。該等因素僅供參考，並非意在涵蓋所有因素，也不具決定作用。提名委員會可酌情提名其認為合適的任何人士。

(2) 提名程序

(a) 委任新董事

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

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

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

(b) 於股東大會上重選董事

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

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

企業管治職能

董事會負責制訂本公司企業管治政策，並履行以下企業管治職責：

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

企業管治報告

(iv) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；及

(v) 檢討本公司遵守企業管治報告所載守則及披露之情況。

董事會、委員會及其他會議

下表概述於截至二零二五年六月三十日止年度所舉行會議之總數及個別董事之出席情況：

					於二零二四年 七月十九日 舉行之股東 特別大會	於二零二四年 十一月二十九日 舉行之股東 週年大會
	董事會會議	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會		
執行董事						
譚立維先生(副主席)	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
劉力揚先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事						
Lim Kim Chai先生， 太平紳士	1/9	不適用	1/2	不適用	0/1	0/1
獨立非執行董事						
梁志雄先生	9/9	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
侯志傑先生	6/9	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
李漢權先生	9/9	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
楊劬桐女士	7/7	0/0	不適用	0/0	0/0	0/0

董事對財務報表之責任

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

公司秘書

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

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41至129頁之獨立核數師報告書。

本集團於截至二零二五年六月三十日止年度及截至二零二四年六月三十日止年度所產生／已付予中匯安達之服務費如下：

	截至二零二五年 六月三十日 止年度	截至二零二四年 六月三十日 止年度
審計服務	800,000港元	930,000港元
非審計服務	310,000港元	530,000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，並至少每年審查其有效性。該等系統旨在為防止重大錯報或損失提供合理但非絕對之保證，管理而不是消除未能達成公司目標之風險。另一方面，管理層負責風險管理和內部控制系統之設計、實施和維護。

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

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。

企業管治報告

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。

於截至二零二五年六月三十日止年度，董事會通過審核委員會和內部審核功能，對本集團主要風險管理和內部控制系統之重要控制之有效性進行檢討，其中包括財務、運營和合規控制。本公司認為，該等系統乃屬有效足夠。檢討過程包括制定審計計劃，審批審計程式，審核內部審核功能之工作。

披露內幕消息

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

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二零二五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。

與股東之溝通

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

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

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，股東應召開該大會。

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，地址為香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城第3座19樓1909B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」）截至二零二五年六月三十日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務及其他詳情載於財務報表附註42。

本公司及其附屬公司於截至二零二五年六月三十日止年度之主要業務及經營業務地區分析載於財務報表附註8。

業務回顧

本集團於截至二零二五年六月三十日止年度之業務回顧（包括對本集團所面對的主要風險和不明朗因素以及本集團之業務可能的未來發展方針的討論）分別載於本年報第3至4頁及第9至21頁之董事報告書及管理層討論及分析。有關本集團財務風險管理詳情載於綜合財務報表附註6。

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

- 遵守所有與本集團運營相關的環境法律法規；
- 在設計及製造產品的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。

於截至二零二五年六月三十日止年度，本集團已遵守對本集團有重大影響之相關法律法規。

主要客戶及供應商

於截至二零二五年六月三十日止年度，主要客戶及供應商分別佔本集團銷售額及採購額之資料如下：

	佔本集團總額百分比	
	銷售額	採購額
最大客戶	55%	—
五大客戶總和	97%	—
最大供應商	—	12%
五大供應商總和	—	42%

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

本集團截至二零二五年六月三十日止年度之業績，以及本集團於該日之業務狀況載於財務報表第48至54頁。

董事並不建議派付截至二零二五年六月三十日止年度之股息。

儲備

本公司及本集團於截至二零二五年六月三十日止年度之儲備變動詳情載於財務報表附註37及本年報第52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42。

股本

本公司於截至二零二五年六月三十日止年度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

於截至二零二五年六月三十日止年度，本公司並無發行任何可換股債券。

董事

於上一財政年度完結日起至本報告日期期間，本公司董事會（「董事會」）由以下董事組成：

執行董事

譚立維先生 (副主席)

劉力揚先生

非執行董事

Lim Kim Chai先生，太平紳士

獨立非執行董事

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

楊紉桐女士

根據公司細則第87條，「於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事須至少每三年退任一次」。因此，Lim Kim Chai先生，太平紳士、侯志傑先生及梁志雄先生將於本公司二零二五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

截至二零二五年六月三十日止年度，以本公司董事為受益人的准許彌償條文（定義見香港公司條例第469條）已生效。本公司已購買董事及高級人員責任保險，向本公司全體董事提供有關彌償。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，除本公司非執行董事Lim Kim Chai先生外，各董事及本公司主要行政人員以及彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債權證中擁有根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於二零二五年六月三十日，Lim Kim Chai先生於本公司股份之權益已於「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節中披露。

購股權計劃

本公司已採納一項於二零一五年八月三十一日舉行之股東特別大會上獲批准之購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」），其於二零二五年八月三十一日到期。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。截至二零二五年六月三十日止年度並無根據二零一五年購股權計劃授出或行使購股權。

根據二零一五年購股權計劃可供發行之證券總數為4,809,341股，佔於年報日期已發行股份之0.003%。

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

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

董事及五名最高薪人士之酬金

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

董事薪酬政策

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

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

於二零二五年六月三十日，除「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露董事及本公司主要行政人員之權益外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊，或已以其他方式知會本公司及聯交所如下：

主要股東於股份及相關股份之好倉

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

附註

1. 基於本公司於二零二五年六月三十日已發行的12,824,484,010股股份。
2. Lim Kim Chai先生，太平紳士為本公司非執行董事。
3. 邱慶先生被視為擁有1,259,861,773股股份之權益由香港中證投資有限公司持有，而香港中證投資有限公司由天基南聯擁有38.46%之權益，邱慶先生則擁有天基南聯64%之權益。
4. 邱慶先生曾為本公司執行董事，彼於二零二三年七月二十日退任。
5. 中信直接持有金石投資有限公司100%權益，因此被視為於金石投資有限公司持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊，或已以其他方式知會本公司及聯交所。

董事之合約權益

本公司或其任何附屬公司概沒有訂立任何於期末或截至二零二五年六月三十日止年度任何時間仍然生效，且本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益並關乎本集團業務之重要合約。

可供分派儲備

於二零二五年六月三十日，本公司股份溢價賬結餘為899,144,000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。

於二零二五年六月三十日，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41。

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

截至二零二五年六月三十日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告書

銀行及其他財務機構之貸款

本集團於二零二五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30。

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130頁。

退休金計劃

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

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

已計入截至二零二五年六月三十日止年度綜合損益及其他全面收益表之僱員退休金計劃供款（已扣除沒收供款）詳情載於財務報表附註34。

企業管治

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

審核委員會

根據上市規則，審核委員會已於一九九九年十二月二十八日成立，並以書面列明職權範圍。於本年報日期，審核委員會由四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、梁志雄先生及楊紉桐女士組成。審核委員會之主要工作包括審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控。

管理合約

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

董事會報告書

公眾持股量

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

核數師

於過往三年，本公司核數師並無變動。本公司回顧年度之財務報表已由中匯安達審核，中匯安達將於二零二五年應屆股東週年大會上退任，惟彼符合資格並願膺選連任。

承董事會命

劉力揚

執行董事

香港，二零二五年九月二日

獨立核數師報告書



致中證國際有限公司各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

保留意見

我們已審核列載於第48至129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二零二五年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，除我們的報告保留意見基準一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表已根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實公允地反映 貴集團於二零二五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(c)及(d)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。於過往年度已確認全部減值462,031,000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，惟須達成若干先決條件，而該等條件已於其後達成。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(「承包商」)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，我們無法確認於截至二零二四年六月三十日止年度所作出的約31,761,000港元減值虧損撥回是否恰當。

誠如綜合財務報表附註18(f)所述，截至二零二五年六月三十日止年度，開採活動暫停數個月。貴集團正與承包商協商補救措施，以恢復採礦活動至原先協定之生產水平。與此同時，貴集團正考慮聘請分包商與承包商合作或接管採礦活動。截至本報告日期，與承包商的協商仍在進行中，且尚未聘請新分包商。由於與承包商就恢復生產水平的協商結果，以及與新分包商(如有)的合作協議條款均存在不確定性，我們無法評估用於釐定礦山使用價值之現金流量預測所採用估計與假設的合理性，且無其他可採用的審核程序以確定礦山的可收回金額。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二零二五年六月三十日之綜合財務狀況表的勘探及評估資產為約25,623,000港元之可收回性，以及確認於截至二零二五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有關減值為約5,752,000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七月二十二日(附註36)及二零二四年六月三十日約為零港元，應佔虧損於二零二四年七月一日至二零二四年七月二十二日期間及截至二零二四年六月三十日止年度分別約為零港元及59,985,000港元，及應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額於二零二四年七月一日至二零二四年七月二十二日期間及截至二零二四年六月三十日止年度分別約為零港元及1,150,000港元(收益)，及於聯營公司之權益之減值於二零二四年七月一日至二零二四年七月二十二日期間及截至二零二四年六月三十日止年度分別約為零港元及288,775,000港元。承德金域於中華人民共和國(「中國」)從事一級土地開發。於二零二四年七月二十二日，承德金域連同中國境內其他物業發展項目，已出售予貴公司一名主要股東(附註36)。

獨立核數師報告書

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，並於二零二四年七月二十二日被出售。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七月二十二日及二零二四年六月三十日的於聯營公司之權益、二零二四年七月一日至二零二四年七月二十二日期間及截至二零二四年六月三十日止年度的應佔虧損、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七月二十二日（附註36）及二零二四年六月三十日之應收承德金域款項分別約238,302,000港元及235,994,000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二零二四年七月一日至二零二四年七月二十二日期間之任何減值虧損，以及確認於二零二四年七月一日至二零二四年七月二十二日期間及截至二零二四年六月三十日止年度來自承德金域之利息收入分別約874,000港元及10,403,000港元之有效性。

3. 發展中待售物業

誠如綜合財務報表附註36所述，於二零二四年七月二十二日，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）之全部股權及應收深圳市中證瑞豐管理有限公司之股東貸款予貴公司一名主要股東，代價為53,700,000港元（「該代價」）。於二零二四年六月三十日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。誠如第二及第五項修改所述，由於我們無法取得充分及適當之賬面值之審核證據，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七月二十二日（附註36）及二零二四年六月三十日發展中待售物業分別約為1,054,671,000港元及1,049,592,000港元，以及發展中待售物業撇減約為零港元及196,443,000港元已分別準確記錄至於二零二四年七月一日至二零二四年七月二十二日期間及截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務報表。

4. 其他應收款項

誠如綜合財務報表附註26所載，於二零二四年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之應收代價（「應收款項」）為20,466,000港元。經與交易對手方就法律程序的和解進行協商後，貴集團與交易對手方於二零二五年三月十四日訂立和解契據，並同意交易對手方應將其持有的某上市公司若干股份（「和解股份」）轉讓予貴集團，以全數清償交易對手方結欠貴集團的應收款項。於二零二五年五月完成結算股份轉讓後，貴集團將結算股份列賬為按公允價值計入其他全面收益的金融資產（附註22）。基於結算股份於轉讓日之公平值與應收款項於二零二四年六月三十日賬面值之差額，於截至二零二五年六月三十日止年度就應收款項確認進一步減值虧損約13,696,000港元。由於我們無法取得充分之審核證據信納於二零二四年六月三十日之應收款項之可收回性，我們無法確認於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度應收款項之減值虧損約13,696,000港元及65,934,000港元是否已分別適當確認。

5. 借貸

誠如綜合財務報表附註30所述，貴集團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，非全資附屬公司源鼎的人民幣319,740,000元銀行借貸已被銀行列作不良貸款處置。貴集團曾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。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七月二十二日（誠如附註36所示借貸中所計入）及二零二四年六月三十日之銀行借貸分別約345,740,000港元及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及二零二四年七月一日至二零二四年七月二十二日期間有關銀行借貸的融資成本分別約140,177,000港元及4,862,000港元是否完整及準確。

獨立核數師報告書

6. 出售已終止經營業務之虧損

誠如綜合財務報表附註36所述，於二零二四年七月二十二日，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）之全部股權及應收深圳市中證瑞豐管理有限公司之股東貸款予貴公司一名主要股東，代價為53,700,000港元。誠如第二、第三及第五項修訂所述，我們未能取得足夠適當的審計憑證，以確認截至二零二四年七月二十二日，於承德金域的權益、應收承德金域款項、發展中待售物業及若干銀行借貸的賬面值是否準確。因此，我們無法確定出售已終止經營業務之虧損約48,051,000港元已於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合財務報表中準確記錄。

對上述第1點至第6點所述數字之任何調整可能對貴集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止各年度之業績及現金流量、貴集團於二零二五年及二零二四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。

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」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，原因是於二零二五年六月三十日於一間聯營公司之權益餘額約564,430,000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。

其他資料

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

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

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

如按本行已進行工作，本行認為此其他資料有重大錯誤陳述，本行須匯報此事實。如上文「保留意見基準」一節所述，本行無法從第1點至第6點取得充分適當的憑證。因此，本行無法就此等事項斷定其他資料是否存在重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

該詳情構成本行核數師報告的一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

李志海

審核委聘董事

執業證書編號P07268

香港，二零二五年九月二日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益		116,785	100,578
利息收益		510	1,257
收益總額	8	117,295	101,835
銷售成本		(90,706)	(69,938)
毛利		26,589	31,897
其他收入及其他收益及虧損	9	1,731	2,380
銷售及分銷開支		(1,691)	(1,241)
行政開支		(53,080)	(60,508)
經營虧損		(26,451)	(27,472)
勘探及評估資產(減值虧損)/減值虧損撥回	18	(5,752)	31,761
應收貸款及利息減值		(3,917)	(6,929)
其他應收款之減值	26(b)	(13,696)	(65,934)
應佔聯營公司業績		(29,637)	(7,552)
融資成本	11	(14,951)	(14,143)
持續經營業務之除稅前虧損		(94,404)	(90,269)
所得稅開支	12	(91)	—
持續經營業務之年度虧損		(94,495)	(90,269)
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度虧損	36	(55,670)	(777,851)
年度虧損	13	(150,165)	(868,120)
下列人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人			
持續經營業務		(94,495)	(90,269)
已終止經營業務		(52,208)	(609,076)
		(146,703)	(699,345)
非控股權益			
持續經營業務		—	—
已終止經營業務		(3,462)	(168,775)
		(3,462)	(168,775)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
年度虧損		(150,165)	(868,120)
其他全面收益／(虧損)：	17		
可重新分類至損益之項目：			
出售附屬公司時重新分類至損益之匯兌差額		53,705	—
兌換境外業務之匯兌差額		(4,567)	4,299
應佔聯營公司兌換境外業務之匯兌差額		63,100	(6,097)
		112,238	(1,798)
不會重新分類至損益之項目：			
物業重估(虧損)／收益		(131)	1,403
按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)的金融資產(股本投資)之公允價值變動		(473)	—
		(604)	1,403
年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項後		111,634	(395)
年度全面虧損總額		(38,531)	(868,515)
下列人士應佔年度全面虧損總額：			
本公司擁有人		(33,972)	(702,092)
非控股權益		(4,559)	(166,423)
		(38,531)	(868,515)
每股虧損	16		
持續經營及已終止經營業務 基本(每股港仙)		(22.88)	(111.10)
攤薄(每股港仙)		不適用	不適用
持續經營業務 基本(每股港仙)		(14.74)	(14.34)
攤薄(每股港仙)		不適用	不適用
已終止經營業務 基本(每股港仙)		(8.14)	(96.76)
攤薄(每股港仙)		不適用	不適用

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
勘探及評估資產	18	25,623	31,700
物業、廠房及設備	19	59,849	62,820
使用權資產	20	263	1,313
聯營公司權益	21	564,430	530,967
按公允價值計入其他全面收益的金融資產	22	6,297	—
應收貸款及利息	23	—	1,202
		656,462	628,002
流動資產			
存貨	24	20,813	18,404
發展中待售物業	25	—	1,049,592
待售物業	25	—	154,822
應收貿易賬款及其他應收款	26	33,226	161,168
應收貸款及利息	23	1,234	3,678
應收聯營公司款項	27	21,881	257,874
本期稅項資產		—	30
銀行及現金結餘	28	11,352	20,135
		88,506	1,665,703
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款	29	(109,325)	(675,191)
租賃負債	32	(196)	(1,117)
借貸	30	(25,157)	(1,037,595)
股東貸款	31	(48,100)	(285,600)
本期稅項負債		(5,847)	(139,918)
		(188,625)	(2,139,421)
流動負債淨值		(100,119)	(473,718)
總資產減流動負債		556,343	154,284
非流動負債			
租賃負債	32	—	(195)
借貸	30	(32,837)	(21,206)
股東貸款	31	(250,000)	—
遞延稅項負債	33	(14,412)	(17,834)
		(297,249)	(39,235)
資產淨值		259,094	115,049

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資本及儲備			
股本	35	513	513
儲備	37	258,581	292,553
本公司擁有人應佔權益		259,094	293,066
非控股權益	43	—	(178,017)
總權益		259,094	115,049

第48頁至第129頁之綜合財務報表已於二零二五年九月二日獲董事會批准及授權發行，並由下列人士代表簽署：

譚立維
董事

劉力揚
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	總計
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	外幣匯兌 儲備 千港元	認股權證 儲備 千港元	其他儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元		
二零二三年七月一日	429	878,200	626,537	(153,440)	24,226	33,251	–	45,658	(480,731)	974,130	(11,594)	962,536
因債務資本化而發行股份 (附註35(a))	84	20,944	–	–	–	–	–	–	–	21,028	–	21,028
年內全面虧損總額	–	–	–	(4,150)	–	–	–	1,403	(699,345)	(702,092)	(166,423)	(868,515)
二零二四年六月三十日	513	899,144	626,537	(157,590)	24,226	33,251	–	47,061	(1,180,076)	293,066	(178,017)	115,049
二零二四年七月一日	513	899,144	626,537	(157,590)	24,226	33,251	–	47,061	(1,180,076)	293,066	(178,017)	115,049
出售附屬公司(附註36)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	182,576	182,576
年內全面虧損總額	–	–	–	113,335	–	–	(473)	(131)	(146,703)	(33,972)	(4,559)	(38,531)
二零二五年六月三十日	513	899,144	626,537	(44,255)	24,226	33,251	(473)	46,930	(1,326,779)	259,094	–	259,094

綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營業務之現金流量		
除稅前虧損	(150,040)	(892,378)
已就下列各項作出調整：		
應佔聯營公司業績	29,637	67,537
融資成本	22,111	191,647
利息收入	(890)	(10,496)
使用權資產折舊	1,050	1,052
勘探及評估資產攤銷	325	61
物業、廠房及設備折舊	3,462	3,331
勘探及評估資產之減值虧損／(減值虧損撥回)	5,752	(31,761)
撇減發展中待售物業	—	196,443
於聯營公司之權益之減值虧損	—	288,775
應收聯營公司款項之減值虧損	—	68,155
應收貸款及利息減值	3,917	6,929
其他應收款之減值	13,696	65,934
撇銷物業、廠房及設備	2	3
出售附屬公司之虧損	48,051	—
營運資金變動前經營虧損	(22,927)	(44,768)
存貨之變動	(2,409)	(2,394)
應收貿易賬款及其他應收款之變動	1,148	(6,149)
應收貸款及利息之變動	(271)	(1,257)
發展中待售物業之變動	—	56,198
應付貿易賬款及其他應付款之變動	(5,059)	(19,821)
經營業務所耗現金	(29,518)	(18,191)
已收利息	16	93
已付稅項	(269)	(3,022)
經營業務所耗現金淨額	(29,771)	(21,120)

綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(188)	—
出售附屬公司之現金流出淨額	(16,123)	—
應收聯營公司款項之變動	—	(2,167)
投資活動所耗現金淨額	(16,311)	(2,167)
融資活動之現金流量		
新造借貸	57,547	6,829
借貸還款	(28,684)	(3,909)
股東墊款	12,500	3,000
償還租賃負債	(1,185)	(1,185)
已付利息	(1,416)	(2,800)
融資活動所得現金淨額	38,762	1,935
現金及現金等價物減少淨額	(7,320)	(21,352)
年初之現金及現金等價物	20,135	41,427
外幣匯率變動之影響	(1,463)	60
期末之現金及現金等價物	11,352	20,135
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	11,352	20,135

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

1. 一般資料

中證國際有限公司（「本公司」）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。自二零二五年八月二十八日起，本公司主要營業地址變更為香港尖沙咀廣東道33號中港城3座19樓1909B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」）於截至二零二五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、煤礦開採業務以及物業發展及一級土地開發（此為已終止經營業務）。

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42。

繼出售本集團之全資附屬公司香港中證城市投資有限公司後，本集團將終止經營其於中華人民共和國（「中國」）之物業發展及一級土地開發業務（附註36）。

2. 持續經營基準

本集團於二零二五年六月三十日產生流動負債淨額約100,119,000港元，而截至二零二五年六月三十日止年度產生經營現金流出淨額約29,771,000港元，及於二零二五年六月三十日本集團之銀行及其他借貸之流動部份為約25,157,000港元，而其現金及銀行結餘及現金等價物約為11,352,000港元。

2. 持續經營基準 (續)

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：

- 於二零二五年五月十五日，本公司與兩名主要股東Low Thiam Herr先生（「Low先生」）及Lim Kim Chai先生（「Lim先生」）訂立債務資本化協議，據此，本公司同意按發行價每股0.20港元分別配發及發行289,574,140股股份及215,000,000股股份予Low先生及Lim先生，而已發行股份總額約100,900,000港元將按等額基準抵銷本公司結欠Low先生之全部股東貸款及結欠Lim先生之部分股東貸款（「債務資本化」）。債務資本化已於二零二五年七月十五日完成。
- 於債務資本化完成後，本公司建議按每持有兩股合併股份（包括根據債務資本化將予配發及發行之股份）獲配發一股供股股份之基準，以供股發行價每股供股股份0.20港元進行供股（「供股」），藉向股東發行572,899,170股供股股份籌集所得款項總額最多約114,600,000港元。扣除開支後，供股所得款項淨額估計約為112,000,000港元。供股已於二零二五年八月二十日完成。

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈且與本集團業務有關及在其於二零二四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會計準則。香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「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會計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會計準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之影響，但尚未能說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則是否會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

4. 重大會計政策

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則會計準則、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，並就按公允價值計入其他全面收益的金融資產及重估本集團所持有按公允價值列賬之土地及樓宇作出修訂。

編製符合香港財務報告準則會計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。

4. 重大會計政策 (續)**綜合賬目**

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二五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。

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

業務合併及商譽

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

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

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

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

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

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

4. 重大會計政策 (續)**聯營公司**

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

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

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

外幣換算 (續)

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

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

按公允價值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公允價值當日之匯率折算。

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

(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。

4. 重大會計政策 (續)**物業、廠房及設備**

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

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

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

截至二零二五年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (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。

4. 重大會計政策 (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

截至二零二五年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

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。物業成本包括收購成本、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。

4. 重大會計政策 (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：

按公允價值計入其他全面收益的金融資產

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

按攤銷成本計量的金融資產

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

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

該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損撥備計量。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

預期信貸虧損的虧損撥備

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期限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。

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會計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。

4. 重大會計政策 (續)**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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

其他收益

利息收入以實際利率法確認。

僱員福利

(a) 僱員假期

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

僱員病假及產假於放假時方始確認。

(b) 退休金承擔

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

(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。

4. 重大會計政策 (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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

關連方

關連方指與本集團有關的人士或實體。

- (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。
 - (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。

4. 重大會計政策 (續)**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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

4. 重大會計政策 (續)

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。

已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務一部份，其營運及現金流量可明確地與本集團其他業務區分。已終止經營業務代表一項按業務或營運地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或營運地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃之一部份，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或根據香港財務報告準則第5號符合可分類為待售項目之準則（以較早者為準），則分類為已終止經營業務。倘業務被廢止，亦會分類為已終止經營業務。

倘業務分類為已終止經營，則損益表中會呈列單一數額，當中包含：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 就構成已終止經營業務之資產或出售組合計算公允價值減銷售成本（或於出售時），所確認之除稅後損益。

報告期後事項

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

5. 關鍵判斷及主要估計**應用會計政策之關鍵判斷**

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

(a) 持續經營基準

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

(b) 分開土地及樓宇部分

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

估計不明朗因素之主要來源

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

(a) 勘探及評估資產減值

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

(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

截至二零二五年六月三十日止年度

5. 關鍵判斷及主要估計 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

(c) 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。

(d) 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。

6. 財務風險管理

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

(a) 外匯風險

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

(b) 信貸風險

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

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

6. 財務風險管理 (續)**(b) 信貸風險 (續)**

本集團之應收貿易賬款面對重大信貸集中風險，此乃由於本集團最大客戶為本年度之收益貢獻超過約55% (二零二四年六月三十日：54%)，並分佔報告年度末應收貿易賬款約65% (二零二四年六月三十日：75%) 以上。本集團已制定政策及程序，監察應收貿易賬款之收回情況，以限制無法收回應收款之風險，而該客戶最近並無拖欠紀錄。

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

6. 財務風險管理 (續)

(b) 信貸風險 (續)

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

類別	定義	虧損撥備		
良好	違約風險低，還款能力強	12個月預期虧損		
不良	信貸風險大幅增加	使用年限之預期虧損		
	應收代價 (計入應收 貿易賬款及 其他應收款) 千港元	應收貸款 及利息 千港元	應收 聯營公司 款項 千港元	總計 千港元
於二零二五年六月三十日之				
結餘	—	45,938	21,881	67,819
虧損撥備	—	(44,704)	—	(44,704)
賬面值	—	1,234	21,881	23,115
於二零二四年六月三十日之				
結餘	86,400	49,867	320,751	457,018
虧損撥備	(65,934)	(44,987)	(62,877)	(173,798)
賬面值	20,466	4,880	257,874	283,220
預期信貸虧損率				
二零二五年六月三十日	不適用	97%	0%	66%
二零二四年六月三十日	76%	90%	20%	38%

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

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
於二零二五年六月三十日			
借貸	26,176	963	33,376
租賃負債	198	—	—
股東貸款	60,040	11,940	255,970
應付貿易賬款及其他應付款	109,325	—	—
	<u>196,739</u>	<u>12,903</u>	<u>289,346</u>
於二零二四年六月三十日			
借貸	1,251,173	23,134	—
租賃負債	1,186	197	—
股東貸款	285,600	—	—
應付貿易賬款及其他應付款	503,269	—	—
	<u>2,041,228</u>	<u>23,331</u>	<u>—</u>

(d) 利率風險

本集團面臨的利率風險來自其銀行存款、借貸及無抵押其他貸款。

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

於二零二五年六月三十日，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

截至二零二五年六月三十日止年度

6. 財務風險管理 (續)

(e) 公允價值

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

(f) 金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產		
按公允價值計入其他全面收益的金融資產	6,297	—
按攤銷成本計量之金融資產 (包括現金及現金等價物)	<u>66,894</u>	<u>390,710</u>
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	<u>465,419</u>	<u>1,847,670</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

截至二零二五年六月三十日止年度

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	二零二五年 千港元
經常性公允價值計量：				
按公允價值計入其他全面收益 的金融資產	6,297	—	—	6,297
土地及樓宇	—	—	55,932	55,932
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>55,932</u>	<u>55,932</u>

於六月三十日按公允價值架構之級別披露：

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

(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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
七月一日	56,642	56,612
於其他全面收益確認之(虧損)/收益總額	(175)	1,871
折舊	(1,555)	(1,561)
匯兌差額	1,020	(280)
六月三十日	<u>55,932</u>	<u>56,642</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

截至二零二五年六月三十日止年度

7. 公允價值計量 (續)

(c) 披露本集團於公允價值計量所採用估值程序、估值技巧及所用輸入資料：

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

第三級公允價值計量

說明	估值技巧	不可觀察輸入資料	增加輸入 資料對公允 價值之影響	範圍	二零二五年 之公允價值 千港元
土地及樓宇	重置成本	土地現有用途下之市值	增加	每平方米人民幣1,510元	<u><u>55,932</u></u>
		置換裝修之目前成本	增加	每平方米人民幣1,467元至2,467元	
		扣減實際損耗及所有相關 形式之陳舊及優化	減少	56%-58%	

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

8. 收益

本集團之收益為向客戶供應貨品之銷售價值總和減退貨、貿易折扣及銷售稅。本集團之年內收益分析載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務		
製造及銷售保健及家庭用品	115,183	100,278
煤礦開採特許權費用收入	1,602	300
已終止經營業務		
物業發展	—	46,664
與客戶訂約之收益	116,785	147,242
利息收益	510	1,257
總收益	117,295	148,499
來自		
持續經營業務	117,295	101,835
已終止經營業務	—	46,664
	117,295	148,499

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

8. 收益 (續)

附註：

與客戶訂約之收益分拆：

分部	二零二五年			二零二四年			
	持續經營業務			持續經營業務			已終止 經營業務
	保健及 家庭用品 千港元	煤礦開採 千港元	收益總額 千港元	保健及 家庭用品 千港元	煤礦開採 千港元	物業發展 千港元	收益總額 千港元
地區市場							
美利堅合眾國	94,164	—	94,164	—	—	75,620	75,620
中華人民共和國 (「中國」)	20	—	20	—	46,664	5	46,669
德國	5,926	—	5,926	—	—	8,826	8,826
法國	231	—	231	—	—	1	1
英國	—	—	—	—	—	373	373
印尼	—	1,602	1,602	300	—	—	300
香港及其他	14,842	—	14,842	—	—	15,453	15,453
總計	<u>115,183</u>	<u>1,602</u>	<u>116,785</u>	<u>300</u>	<u>46,664</u>	<u>100,278</u>	<u>147,242</u>

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。

煤礦開採特許權費用收入

根據本集團與印尼一間經驗豐富的承包商公司訂立之獨家合作協議，本集團透過於印尼持有之煤礦獲得特許權費用收入，而該承包商公司則從事開採煤礦資源。承包商公司就其所生產及銷售之煤炭向本集團支付特許權費用。特許權費用收入於在礦場開採之煤炭按照獨家合作協議之條款及條件售予該承包商公司之客戶時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

8. 收益 (續)

物業發展 (已終止經營)

本集團已於截至二零二五年六月三十日止年度終止其於中國之物業發展業務。截至二零二四年六月三十日止年度，就物業發展所產生之收益而言，合約銷售收益於物業之控制權轉移時確認，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並很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。

9. 其他收入及其他收益及虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
出售報廢物料收入	412	314
利息收入	16	93
匯兌收益淨額	1,082	1,260
聯營公司之利息收入	874	10,403
撤銷物業、廠房及設備	(2)	(3)
其他	223	770
	<u>2,605</u>	<u>12,837</u>
來自		
持續經營業務	1,731	2,380
已終止經營業務	874	10,457
	<u>2,605</u>	<u>12,837</u>

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。截至二零二五年六月三十日止年度，本集團有兩個 (二零二四年：三個) 可報告分部：製造及銷售保健及家庭用品以及煤礦開採業務。

截至二零二五年六月三十日止年度，物業發展及一級土地開發業務已終止經營。所呈報之分部資料並不包含已終止經營業務所錄得之任何金額。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續)

自截至二零二二年六月三十日止十八個月起，本集團已不再讓其放債業務批出任何新貸款。截至二零二五年六月三十日止年度，放債業務分部之經營業績不再由主要營運決策者定期檢視，以決定分配予該分部之資源並評估其表現。因此，放債業務分部之財務表現不再單獨呈列，而是歸入「企業及未分配虧損」項目。

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。

可報告分部損益、資產及負債之資料：

	持續經營業務		
	保健及 家庭用品 千港元	煤礦開採業務 千港元	總計 千港元
二零二五年			
收益	115,183	1,602	116,785
分部虧損	(14,804)	(4,982)	(19,786)
融資成本	(1,074)	—	(1,074)
折舊	(3,316)	—	(3,316)
資產減值	—	(5,752)	(5,752)
所得稅開支	(26)	—	(26)
分部非流動資產添置	188	—	188
於二零二五年六月三十日			
分部資產	122,525	24,836	147,361
分部負債	137,484	—	137,484

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續)

	持續經營業務			總計 千港元
	保健及家庭用品 千港元	煤礦開採業務 千港元	放債業務 千港元	
二零二四年				
收益	100,278	300	1,257	101,835
分部 (虧損) / 溢利	(6,109)	31,274	(5,676)	19,489
融資成本	(1,258)	—	—	(1,258)
折舊	(3,245)	—	—	(3,245)
資產 (減值) / 減值撥回	—	31,761	(6,929)	24,832
所得稅抵免	—	—	—	—
分部非流動資產添置	87	—	—	87
於二零二四年六月三十日				
分部資產	115,423	30,420	4,995	150,838
分部負債	122,660	—	—	122,660

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續)

可報告分部收益、損益、資產及負債對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
收益：		
保健及家庭用品業務	115,183	100,278
煤礦開採業務	1,602	300
放債業務之利息收入	510	1,257
物業發展	—	46,664
年度綜合收益	<u>117,295</u>	<u>148,499</u>
損益：		
可報告分部(虧損)/溢利總額	(19,786)	19,489
應佔聯營公司業績	(29,637)	(67,537)
融資成本	(21,037)	(190,389)
企業及未分配虧損	(79,705)	(629,683)
年度綜合虧損	<u>(150,165)</u>	<u>(868,120)</u>
資產：		
可報告分部資產總值	147,361	150,838
企業及未分配資產：		
— 銀行及現金結餘	1,303	16,921
— 聯營公司權益	564,430	530,967
— 其他	31,874	1,594,979
綜合資產總值	<u>744,968</u>	<u>2,293,705</u>
負債：		
可報告分部負債總額	137,484	122,660
企業及未分配負債		
— 股東貸款	298,100	285,600
— 其他	50,290	1,770,396
綜合負債總額	<u>485,874</u>	<u>2,178,656</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續)

地區資料：

收益：

美利堅合眾國 (「美國」)

中國

德國

法國

英國

印尼

香港及其他

二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
94,164	75,620
20	46,669
5,926	8,826
231	1
—	373
1,602	300
15,352	16,710
117,295	148,499

呈列地區資料時，收益乃根據客戶所處地區位置劃分。物業發展及一級土地開發 (二零二四年：一級土地開發) 於年度並無錄得任何收益。

下表為本集團非流動資產 (金融工具除外) 的分析：

非流動資產：

印尼

中國

香港及其他

二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
25,623	32,547
59,816	62,699
564,726	531,554
650,165	626,800

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續)

來自主要客戶之收益：

保健及家庭用品業務分部

客戶A

客戶B

二零二五年
千港元

二零二四年
千港元

63,255

54,211

34,891

24,060

上述客戶之收益各自佔本集團綜合收益總額之10%以上。

11. 融資成本

其他貸款利息

銀行貸款利息

股東貸款利息

租賃利息

二零二五年
千港元

二零二四年
千港元

2,863

37,358

5,936

141,441

13,243

12,689

69

159

22,111

191,647

來自

持續經營業務

已終止經營業務

14,951

14,143

7,160

177,504

22,111

191,647

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

12. 所得稅(開支)/抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本期稅項 — 中國企業所得稅		
— 年度撥備	(60)	(2,769)
— 土地增值稅	—	(3,989)
— 遞延稅 (附註33)	—	31,016
香港利得稅		
— 過往年度撥備不足	(65)	—
	<u>(125)</u>	<u>24,258</u>
來自		
持續經營業務	(91)	—
已終止經營業務	(34)	24,258
	<u>(125)</u>	<u>24,258</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(二零二四年：無)。

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

12. 所得稅(開支)／抵免(續)

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	150,040	892,378
加：應佔聯營公司業績	(29,637)	(67,537)
減：土地增值稅	—	3,989
	120,403	828,830
按本地所得稅稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算之稅項	19,867	136,757
毋須課稅收入之稅務影響	101	322
不可扣減支出之稅務影響	(16,993)	(79,189)
過往年度撥備不足	(65)	—
土地增值稅	—	(3,989)
未予確認稅務虧損之稅務影響	(3,035)	(30,188)
附屬公司不同稅率的影響	—	545
年度所得稅(開支)／抵免	(125)	24,258

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

13. 年度虧損

本集團之年度虧損乃經扣除／(計入)以下各項後呈列：

持續經營業務

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
核數師薪酬	800	930
已出售存貨成本 [#]	90,706	69,938
折舊－物業、廠房及設備	3,462	3,331
折舊－使用權資產	1,050	1,052
勘探及評估資產攤銷 (附註18)	325	61
勘探及評估資產之減值虧損／(減值虧損撥回) (附註18)	5,752	(31,761)
應收貸款之減值 (附註23)	3,381	5,756
應收貸款利息之減值 (附註23)	536	1,173
其他應收款之減值 (附註26(b))	13,696	65,934
匯兌收益淨額	(1,082)	(1,260)
短期租賃開支	54	1,023
員工成本，包括董事酬金		
－薪金、花紅及津貼	54,949	49,904
－退休福利計劃供款	6,852	6,037
	61,801	55,941

[#] 已出售存貨成本包括員工成本及折舊合共約28,754,000港元(二零二四年：約21,922,000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

截至二零二五年六月三十日止年度

14. 董事及僱員酬金

各董事之酬金如下：

二零二五年

附註

執行董事

譚立維先生

劉力揚先生

非執行董事

Lim Kim Chai先生

獨立非執行董事

侯志傑先生

梁志雄先生

李漢權先生

楊紉桐女士

b

截至二零二五年

六月三十日止年度總額

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
—	854	18	872
—	1,800	18	1,818
—	—	—	—
180	—	—	180
180	—	—	180
180	—	—	180
106	—	—	106
646	2,654	36	3,336

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

14. 董事及僱員酬金 (續)

二零二四年	附註	袍金 千港元	薪金及 津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事					
梁松山先生	a	—	325	9	334
譚立維先生		—	788	18	806
劉力揚先生		—	1,800	18	1,818
非執行董事					
Lim Kim Chai先生		—	—	—	—
獨立非執行董事					
侯志傑先生		180	—	—	180
梁志雄先生		180	—	—	180
李漢權先生		180	—	—	180
截至二零二四年六月三十日					
止年度總額		<u>540</u>	<u>2,913</u>	<u>45</u>	<u>3,498</u>

附註：

- a 於二零二三年十二月十五日辭任
b 於二零二四年十一月二十九日獲委任

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

14. 董事及僱員酬金 (續)

年內，董事並無訂立有關豁免或同意豁免任何酬金之安排。

期內，在本集團五名最高酬金之人士中，兩名(二零二四年：兩名)為董事，其酬金反映在上文之分析中。其餘三名(二零二四年：三名)人士之酬金載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
基本薪金及津貼	2,716	3,634
退休福利計劃供款	53	54
	<u>2,769</u>	<u>3,688</u>

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
酬金範圍：		
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

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

15. 股息

董事不建議派付或宣派就截至二零二五年六月三十日止年度之任何股息(二零二四年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

16. 每股虧損

每股基本虧損

持續經營及已終止經營業務

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年度虧損約146,703,000港元(二零二四年：699,345,000港元)及年度已發行普通股加權平均數約641,224,000股(二零二四年：629,446,000股)(兩者均已調整，以反映二零二五年七月的股份合併)計算。

持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔持續經營業務之年度虧損約94,495,000港元(二零二四年：90,269,000港元)及上文所述就每股基本虧損所用之相同分母計算。

已終止經營業務

本公司擁有人應佔已終止經營業務之每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔已終止經營業務之年度虧損約52,208,000港元(二零二四年：609,076,000港元)及上文所述就每股基本虧損所用之相同分母計算。

每股攤薄虧損

由於本公司於截至二零二五年及二零二四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。

17. 其他全面收益／(虧損)

年內其他全面收益／(虧損)項目各自之相關稅務影響如下：

	二零二五年			二零二四年		
	除稅前金額 千港元	稅項 千港元	除稅後金額 千港元	除稅前金額 千港元	稅項 千港元	除稅後金額 千港元
折算境外業務之匯兌差額	(4,567)	—	(4,567)	4,299	—	4,299
應佔聯營公司折算境外業務 之匯兌差額	63,100	—	63,100	(6,097)	—	(6,097)
出售附屬公司時重新分類至 損益之匯兌差額	53,705	—	53,705	—	—	—
按公允價值計入其他全面收益的 金融資產(股本投資)之 公允價值變動	(473)	—	(473)	—	—	—
物業重估(虧損)／收益	(175)	44	(131)	1,871	(468)	1,403
其他全面收益	<u>111,590</u>	<u>44</u>	<u>111,634</u>	<u>73</u>	<u>(468)</u>	<u>(395)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

18. 勘探及評估資產

	勘探及開採權 (附註a) 千港元	其他 (附註b) 千港元	總額 千港元
成本			
於二零二三年一月一日、二零二四年六月三十日、二零二四年七月一日及二零二五年六月三十日	444,127	17,904	462,031
累計減值			
於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e)	(31,761)	—	(31,761)
攤銷	61	—	61
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	412,427	17,904	430,331
減值虧損 (附註f)	5,752	—	5,752
攤銷	325	—	325
於二零二五年六月三十日	418,504	17,904	436,408
賬面值			
於二零二五年六月三十日	25,623	—	25,623
於二零二四年六月三十日	31,700	—	31,700

- (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」）已被撤銷並自同日起宣佈失效。本公司提交了恢復開採許可權之申請。於取得當地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，於二零二三年七月一日之賬面值462,031,000港元已全數減值。

18. 勘探及評估資產 (續)

- (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，惟須達成若干先決條件，而該等條件已於其後妥為達成。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之公司（「承包商」）訂立獨家合作協議。該份煤礦合作協議由協議日期起計五年內有效。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。
- (e) 於二零二三年十二月三十一日，煤礦開採業務之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貼現法釐定（第三級公允價值計量），而現金流量貼現法所用之現金流量預測以管理層批准之涵蓋15年期間之財務預算計算，以開採許可權批准之生產年限為基準。財務預算中之年產能以印尼政府批准之最大產能為基準，於整個預測期間並無任何增長。計算使用價值時所用之主要假設（包括稅前貼現率）為21%。
- (f) 截至二零二五年六月三十日止年度，採礦活動曾暫停數月，主要原因是全球煤炭價格顯著下跌及惡劣天氣因素。承包商無法達成合作協議中約定之採礦計劃生產水平。本集團正與承包商磋商採取補救措施以恢復生產至原先協定水平。另一方面，本集團正考慮聘請分包商與承包商合作或接管採礦活動。

由於承包商無法達到截至二零二五年六月三十日為止採礦計劃規定之生產水平，本集團已修訂採礦計劃，並根據其使用價值採用現金流量貼現法（第三級公允價值計量）釐定可收回金額，而現金流量貼現法所用之現金流量預測以管理層批准之涵蓋14年期間之財務預算計算，以開採許可權批准之生產年限為基準。財務預算中之年產能以管理層估計之最大產能為基準，並於預測期間內逐步增加。計算使用價值時所用之主要假設（包括稅前貼現率）為22%。因此，於截至二零二五年六月三十日止年度確認減值虧損5,752,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

19. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢具、 固定裝置、 辦公室設備 及汽車 千港元	工模及 工具 千港元	總數 千港元
成本或估值						
於二零二三年七月一日	56,612	2,099	29,420	31,157	30,691	149,979
添置	—	—	—	58	29	87
重估	322	—	—	—	—	322
撇銷	—	—	(52)	(89)	(7)	(148)
匯兌差額	(292)	—	(176)	(97)	(94)	(659)
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	56,642	2,099	29,192	31,029	30,619	149,581
添置	—	—	60	111	17	188
重估	(1,751)	—	—	—	—	(1,751)
撇銷	—	—	—	(65)	(32)	(97)
出售附屬公司(附註36)	—	—	(1,716)	—	—	(1,716)
匯兌差額	1,041	—	627	325	333	2,326
於二零二五年六月三十日	55,932	2,099	28,163	31,400	30,937	148,531
累計折舊及減值						
於二零二三年七月一日	—	1,915	21,714	31,157	30,691	85,477
年度折舊	1,561	79	1,596	65	30	3,331
重估撥回	(1,549)	—	—	—	—	(1,549)
撇銷	—	—	(52)	(89)	(4)	(145)
匯兌差額	(12)	—	(139)	(104)	(98)	(353)
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	—	1,994	23,119	31,029	30,619	86,761
年度折舊	1,555	79	1,748	27	53	3,462
重估撥回	(1,576)	—	—	—	—	(1,576)
撇銷	—	—	—	(65)	(30)	(95)
出售附屬公司(附註36)	—	—	(1,030)	—	—	(1,030)
匯兌差額	21	—	541	317	281	1,160
於二零二五年六月三十日	—	2,073	24,378	31,308	30,923	88,682
賬面值						
於二零二五年六月三十日	55,932	26	3,785	92	14	59,849
於二零二四年六月三十日	56,642	105	6,073	—	—	62,820

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

19. 物業、廠房及設備 (續)

上述資產於二零二五年六月三十日之成本或估值之分析如下：

	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢具、 固定裝置、 辦公室設備 及汽車 千港元	工模及 工具 千港元	總數 千港元
按成本	–	2,099	28,163	31,400	30,937	92,599
按估值	55,932	–	–	–	–	55,932
	<u>55,932</u>	<u>2,099</u>	<u>28,163</u>	<u>31,400</u>	<u>30,937</u>	<u>148,531</u>

上述資產於二零二四年六月三十日之成本或估值之分析如下：

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

- (a) 於二零二五年六月三十日，獨立專業估值師行中和邦盟評估有限公司按公開市值基準經參考類似物業之近期交易市場價值重估本集團之土地及樓宇之價值。

倘本集團之土地及樓宇乃按成本減累計折舊及減值虧損入賬，則其賬面值將約為5,058,000港元(二零二四年：約5,782,000港元)。

- (b) 於二零二五年六月三十日，本集團金額約為55,932,000港元(二零二四年：約56,642,000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30)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

20. 租賃及使用權資產

租賃相關項目披露：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
使用權資產		
— 土地及樓宇	263	1,313

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	198	1,186
— 一至兩年	—	197
	198	1,383

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
使用權資產之折舊開支		
— 土地及樓宇	1,050	1,052
租賃利息	69	159
與短期租賃有關的開支	54	1,023
租賃現金流出總額	1,239	2,208

本集團租賃土地及樓宇。租賃協議通常為3年（二零二四年：3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

截至二零二五年六月三十日止年度

21. 聯營公司權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市投資		
應佔資產淨值	564,430	530,967
商譽	—	86,994
減值	—	(86,994)
	<u>564,430</u>	<u>530,967</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。

名稱	承德中證金域投資 開發有限公司 (「承德金域」) (附註)	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%

所示概要財務資料乃基於根據香港財務報告準則會計準則編製的聯營公司財務報表。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

21. 聯營公司權益 (續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產	不適用	1,493,235	—	—
流動資產	不適用	397,851	2,218,716	2,079,229
非流動負債	不適用	—	(518,067)	(486,190)
流動負債	不適用	(2,548,776)	(87,993)	(75,990)
資產淨值 (扣除非控股權益)	不適用	(598,313)	1,612,656	1,517,049
本集團應佔之資產淨值	不適用	—	564,430	530,967
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	不適用	—	—	—
年度虧損	不適用	(1,559,441)	(84,678)	(21,577)
其他全面虧損	不適用	8,546	180,285	(20,704)
全面虧損總額	不適用	(1,550,895)	95,607	(42,281)

附註：

- (a) 截至二零二四年六月三十日止年度，承德金域已確認權益減值虧損約288,800,000港元。承德金域於二零二四年六月三十日之權益之賬面值為零。

於二零二四年七月二十二日，承德金域連同本集團於中國之其他物業發展項目已出售予本公司之主要股東(附註36)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

22. 按公允價值計入其他全面收益的金融資產

於美國上市之權益證券，按公平值計量
— 分析為非流動資產

二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
6,297	—

投資於上市權益證券乃基於長期策略目的而持有，故本集團無意於可預見未來出售該等證券。將此類投資指定為透過其他全面收益按公平值計量的權益投資，可避免該等投資之公平值變動波動影響損益。

23. 應收貸款及利息

應收貸款
減值撥備

二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
37,953	40,739
(36,857)	(36,476)
1,096	4,263
7,985	9,128
(7,847)	(8,511)
138	617
1,234	4,880
—	1,202
1,234	3,678
1,234	4,880

就呈報目的分析為：

— 非流動資產
— 流動資產

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

23. 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
超過12個月	<u>1,096</u>	<u>4,263</u>

誠如本公司分別截至二零二二年六月三十日止十八個月、截至二零二三年六月三十日止年度及截至二零二四年六月三十日止年度之年度報告所述，本集團已不再讓其放債業務批出新貸款。截至二零二三年六月三十日止年度之前向借款人發放之貸款於批出當時之貸款期為6至12個月(二零二四年：6至12個月)。向借款人提供之貸款按年息7%至24%(二零二四年：7%至24%)計息，具體利率取決於借款人個別信貸評估結果。該等評估側重於借款人之財務背景、個人信貸評級、現時還款能力，並考慮借款人之特定資料及借款人所提供之擔保及／或抵押品(如適用)。

應收貸款及利息減值撥備之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初之減值撥備	44,987	38,058
本年度減值	3,917	6,929
本年度撇銷	(4,200)	—
減值撥備總額	<u>44,704</u>	<u>44,987</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

24. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
原材料	11,126	6,458
在製品	1,779	3,065
製成品	7,908	8,881
	<u>20,813</u>	<u>18,404</u>

25. 發展中待售物業及待售物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
(a) 發展中待售物業		
成本		
於七月一日	1,049,592	1,249,032
撇減	—	(196,443)
出售附屬公司 (附註36)	(1,054,671)	—
匯兌差額之影響	5,079	(2,997)
	<u>—</u>	<u>1,049,592</u>
於六月三十日	<u>—</u>	<u>1,049,592</u>
發展中待售物業中：		
— 預期將於一年內收回	—	—
— 預期將於一年後收回	—	1,049,592
	<u>—</u>	<u>1,049,592</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

25. 發展中待售物業及待售物業 (續)

(a) 發展中待售物業 (續)

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港元已抵押作為本集團獲授銀行借貸之擔保。

於二零二四年七月二十二日，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。發展中待售物業於截至二零二五年六月三十日止年度內出售（附註36）。

(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，導致於截至二零二四年六月三十日止年度確認撇減待售物業約7,371,000港元（已計入銷售成本）。

待售物業於截至二零二五年六月三十日止年度內出售（附註36）。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

26. 應收貿易賬款及其他應收款

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款	a	30,213	30,025
預付款及按金		729	43,800
預繳稅項		743	9,759
應收代價	b	—	20,466
應收關聯公司款項	c	—	32,170
其他應收款		1,541	24,948
		33,226	161,168

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 七月一日 千港元
(a) 應收合約款項 (計入應收貿易賬款)	30,213	30,025	39,740

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	12,498	11,484
31至90日	14,194	12,970
91至180日	2,230	5,090
超過180日	1,291	481
	30,213	30,025

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

26. 應收貿易賬款及其他應收款 (續)

- (b) 於二零一九年五月，本集團訂立協議以出售Ample One Limited之100%股權予Joyful Treasure Enterprises Limited (「Joyful Treasure」)，代價為166,400,000港元 (「Ample One協議」)。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。於二零二零年及二零二一年，本集團訂立數份延期協議以延期償還餘下代價86,400,000港元。然而，Joyful Treasure於二零二一年七月未能履行付款責任。本集團已對Joyful Treasure提起法律訴訟以收回未償還餘額。截至二零二四年六月三十日法律訴訟尚未有結果。根據本公司委聘之獨立估值師之預期信貸虧損評估，於二零二四年六月三十日應收代價之預期信貸虧損率為約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，已就於二零二四年六月三十日之應收代價計提減值虧損約65,934,000港元。

經與Joyful Treasure進一步磋商後，於二零二五年三月，本集團、Joyful Treasure及Joyful Treasure之擔保人就Ample One協議訂立和解契據，並同意餘下代價86,400,000港元將由擔保人向本集團轉讓其持有之3,000,000股美國上市公司普通股 (「和解股份」) 後悉數結清。於二零二五年五月完成轉讓後，和解股份由本集團入賬為按公允價值計入其他全面收益的金融資產。根據和解股份於轉讓日期之公允價值 (即市場報價) 與應收代價於二零二四年六月三十日之賬面值之間的差額，於截至二零二五年六月三十日止年度就應收代價進一步計提減值虧損約13,696,000港元。於二零二五年六月三十日，按公允價值計入其他全面收益的金融資產之公允價值約為6,297,000港元。

- (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

截至二零二五年六月三十日止年度

27. 應收聯營公司款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
Pacific Memory SDN BHD	21,881	21,881
承德金域(附註)	—	235,993
	<u>21,881</u>	<u>257,874</u>

於二零二五年六月三十日，應收Pacific Memory SDN BHD之款項為股東貸款，其為無抵押、免息及無固定還款期。於二零二四年六月三十日，應收承德金域之款項總額中約63,414,000港元按年利率16%計息並須於一年內償還；其餘款項則為無抵押、免息及無固定還款期。

附註：應收承德金域款項已於截至二零二五年六月三十日止年度內出售(附註36)。

28. 銀行及現金結餘

銀行及現金結餘以下列貨幣列值：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
人民幣	1,612	16,131
港元	2,191	1,433
美元	7,548	2,411
其他貨幣	1	160
	<u>11,352</u>	<u>20,135</u>

於二零二四年六月三十日，本集團以人民幣列值之銀行及現金結餘約為1,612,000港元(二零二四年：約16,131,000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。銀行及現金結餘為零(二零二四年：約13,732,000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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

29. 應付貿易賬款及其他應付款

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付貿易賬款	<i>a</i>	27,441	59,285
應計費用及其他應付款		62,579	125,752
應付關聯公司款項	<i>b</i>	—	10,748
應付貸款利息		17,457	306,485
應付董事款項		1,848	999
合約負債	<i>c</i>	—	171,922
		109,325	675,191

(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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	5,315	3,904
31至90日	12,517	11,383
91至180日	6,806	8,800
超過180日	2,803	35,198
	27,441	59,285

(b) 應付關聯公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

29. 應付貿易賬款及其他應付款 (續)

(c) 合約負債

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 七月一日 千港元
合約負債－物業發展	—	171,922	176,125

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
—二零二五年	—	171,922

年內合約負債變動：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於七月一日之結餘	171,922	176,125
因營運而增加	1,180	42,461
出售附屬公司	(174,143)	—
轉撥合約負債至收益	—	(46,664)
匯兌差額	1,041	—
轉撥合約負債至收益	—	171,922

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

30. 借貸

有抵押銀行貸款
有抵押其他貸款
無抵押其他貸款

二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
32,837	369,738
—	9,673
25,157	679,390
57,994	1,058,801
32,837	21,206
25,157	1,037,595
57,994	1,058,801

就呈報目的分析為：

— 非流動負債
— 流動負債

於報告期末，本集團之借貸以下列貨幣列值：

— 人民幣
— 港元

55,614	1,056,421
2,380	2,380
57,994	1,058,801

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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
— 一年內或按要求	—	348,532	25,157	689,063
— 一年後但不超過兩年	—	21,206	—	—
— 兩年後但不超過五年	32,837	—	—	—
	32,837	369,738	25,157	689,063

30. 借貸 (續)

有抵押銀行貸款為以(i)一家附屬公司之關聯方提供之個人擔保；及(ii)若干土地使用權作為抵押之貸款。該等貸款以每年3%之浮動利率安排。(二零二四年：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。該等貸款以每年4.65%至5.40%之浮動利率及每年7.7%之固定利率安排。)

於二零二五年六月三十日的無抵押其他貸款指免息及按要求償還的貸款約2,380,000港元、年利率5%計息及須於二零二五年八月或之前償還的貸款約8,077,000港元，以及按年利率6%計息及須於二零二五年七月或之前償還的貸款14,700,000港元。

於截至二零二四年六月三十日止年度，非全資附屬公司南京源鼎置業有限公司(「源鼎」)拖欠償還有抵押銀行貸款人民幣319,740,000元(於二零二四年六月三十日，相當於343,659,000港元)，而根據協議條款，該筆貸款須於要求時償還。銀行已向中國法院對源鼎提起法律訴訟，要求償還銀行貸款。於二零二三年十二月二十九日，本集團收到江蘇省南京市中級人民法院之判決書，裁定源鼎須於判決書生效日期起計10日內支付未償還貸款本金、逾期銀行貸款之罰款約34,627,000港元，以及貸款利息及貸款罰息。於二零二三年十二月之公佈進一步知悉，債務已被銀行列作不良貸款處置。於二零二四年七月二十二日，源鼎連同本集團於中國之其他物業發展項目被出售予本公司之一名主要股東(附註36)。

於二零二四年六月三十日，有抵押其他貸款為以若干持作出售之已落成物業作為抵押之貸款，以每年16%之固定利率計息。

於二零二四年六月三十日，無抵押貸款為以每年4.75%至18%計息及須於要求時償還之貸款。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

31. 股東貸款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
股東貸款	298,100	285,600
就呈報目的分析為：		
— 流動負債	48,100	285,600
— 非流動負債	250,000	—
	<u>298,100</u>	<u>285,600</u>

應付Lim Kim Chai先生之兩項股東貸款本金額230,000,000港元及20,000,000港元為無抵押，分別按年利率5%及2.2%計息，及須於二零二四年十二月三十一日前償還。根據出售事項之協議條款(附註36)，於出售事項完成後及於二零二四年七月二十二日，Lim先生已將250,000,000港元之股東貸款(連同應計利息)之本金償還日期由二零二四年十二月三十一日延長至二零二七年十二月三十一日。

應付Low Thiam Herr先生之股東貸款本金額32,600,000港元為無抵押，按年利率2.2%計息，及須於一年內償還。

應付Low Thiam Herr先生之另一筆股東貸款本金額3,000,000港元、1,500,000港元、5,000,000港元及6,000,000港元為無抵押，按年利率5%計息，並須於二零二五年十二月三十一日償還。

報告期末後，於二零二五年五月十五日，本公司與兩名主要股東Low先生及Lim先生訂立債務資本化協議，據此，本公司同意按發行價每股0.20港元分別配發及發行289,574,140股股份及215,000,000股股份予Low先生及Lim先生，而已發行股份總額約100,900,000港元將按等額基準抵銷本公司結欠Low先生之全部股東貸款及結欠Lim先生之部分股東貸款(「債務資本化」)。債務資本化已於二零二五年七月十五日完成。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

32. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一年內	198	1,186	196	1,117
第二至五年(包括首尾兩年)	—	197	—	195
	<u>198</u>	<u>1,383</u>		
減：未來融資費用	(2)	(71)		
租賃負債現值	<u>196</u>	<u>1,312</u>	<u>196</u>	<u>1,312</u>
減：流動負債項下所示十二個月內 到期償付之款項			(196)	(1,117)
十二個月後到期償付之款項			<u>—</u>	<u>195</u>

於二零二五年六月三十日，實際借貸利率為每年8.5%（二零二四年：8.5%）。利率於合約日期釐定，本集團因而承擔公允價值利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

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
於二零二三年七月一日	34,572	13,799	48,371
年內記入權益	—	468	468
計入損益 (附註12)	(31,016)	—	(31,016)
匯兌差額	83	(72)	11
	<u>34,572</u>	<u>13,799</u>	<u>48,371</u>
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	3,639	14,195	17,834
年內記入權益	—	(44)	(44)
出售附屬公司 (附註36)	(3,661)	—	(3,661)
匯兌差額	22	261	283
	<u>3,639</u>	<u>14,195</u>	<u>17,834</u>
於二零二五年六月三十日	<u>—</u>	<u>14,412</u>	<u>14,412</u>

於報告期末，本集團仍有未動用稅務虧損約68,448,000港元（二零二四年：89,360,000港元），可供抵銷未來溢利，有關稅務虧損可無限定期結轉。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

截至二零二五年六月三十日止年度

35. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.00004港元之普通股於二零二三年七月一日、二零二四年六月三十日、二零二四年七月一日及二零二五年六月三十日	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：		
於二零二三年七月一日	10,721,666,832	429
因債務資本化而發行股份 (a)	2,102,817,178	84
每股面值0.00004港元之普通股於二零二四年六月三十日、二零二四年七月一日及二零二五年六月三十日	12,824,484,010	513

附註：

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

36. 已終止經營業務

於二零二四年五月六日，本集團與本公司主要股東Lim Kim Chai先生（「Lim先生」）訂立協議（「出售協議」），以出售香港中證城市投資有限公司（該公司持有本集團於中國之全部物業發展及一級土地開發項目）之全部股權連同應收深圳市中證瑞豐管理有限公司之貸款。出售事項之代價53,700,000港元將以抵銷本公司截至出售協議日期結欠Lim先生之股東貸款應計未付利息之方式支付。誠如上文附註25所述，出售事項於二零二四年七月二十二日完成，其後本集團已終止經營其於中國之物業發展及一級土地開發業務。有關出售事項之詳情載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。

已終止經營業務之年度虧損分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已終止經營業務之虧損	(7,619)	(777,851)
出售已終止經營業務之虧損	(48,051)	—
	<u>(55,670)</u>	<u>(777,851)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

36. 已終止經營業務 (續)

已終止經營業務於二零二四年七月一日至二零二四年七月二十二日期間之業績已計入綜合損益表並載列如下：

	二零二四年 七月一日至 二零二四年 七月二十二日 千港元	二零二四年 千港元
收益	—	46,664
已售商品成本	—	(55,572)
毛損	—	(8,908)
其他收入	874	10,457
銷售及分銷開支	(419)	(1,428)
行政開支	(880)	(11,368)
應收聯營公司款項之減值虧損	—	(68,155)
撇減發展中待售物業	—	(196,443)
於聯營公司權益之減值虧損	—	(288,775)
應佔聯營公司業績	—	(59,985)
融資成本	(7,160)	(177,504)
除稅前虧損	(7,585)	(802,109)
所得稅(開支)／抵免	(34)	24,258
期間／年度虧損	(7,619)	(777,851)

本集團來自已終止經營業務之年度虧損乃經扣除／(計入)以下各項後呈列：

	二零二四年 七月一日至 二零二四年 七月二十二日 千港元	二零二四年 千港元
已售存貨成本	—	55,572
應收聯營公司款項減值虧損	—	68,155
撇減發展中待售物業 (附註25(a))	—	196,443
聯營公司權益減值虧損 (附註21(a))	—	288,775
撇減待售物業 (附註25(b))	—	7,371
員工成本，包括董事酬金	—	3,074

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

36. 已終止經營業務 (續)

被出售附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
聯營公司權益	—
物業、廠房及設備	686
發展中之待售物業	1,054,671
待售物業	155,760
應收貿易賬款及其他應收款	107,004
應收聯營公司款項	238,302
本期稅項資產	30
銀行及現金結餘	16,123
應付貿易賬款及其他應付款	(532,093)
借貸	(1,036,581)
本期稅項負債	(134,771)
遞延稅項	(3,661)
被出售負債淨額：	(134,530)
解除外匯兌換儲備	53,705
非控股權益	182,576
出售附屬公司之虧損	(48,051)
總代價	53,700
獲得款項：	
已收現金	—
以抵銷於出售協議日期之股東貸款之應計應付利息而結付之代價	53,700
總代價	53,700
出售所產生現金流出淨額：	
已收現金代價	—
已出售現金及現金等價物	(16,123)
	(16,123)

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

37. 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
於二零二三年七月一日	878,200	635,891	24,226	33,251	(597,997)	973,571
因債務資本化而發行股份 (附註35(a))	20,944	—	—	—	—	20,944
年度虧損	—	—	—	—	(931,907)	(931,907)
於二零二四年六月三十日	<u>899,144</u>	<u>635,891</u>	<u>24,226</u>	<u>33,251</u>	<u>(1,529,904)</u>	<u>62,608</u>
於二零二四年七月一日	899,144	635,891	24,226	33,251	(1,529,904)	62,608
年度溢利	—	—	—	—	67,428	67,428
於二零二五年六月三十日	<u>899,144</u>	<u>635,891</u>	<u>24,226</u>	<u>33,251</u>	<u>(1,462,476)</u>	<u>130,036</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

截至二零二五年六月三十日止年度

37. 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。惟倘出現以下情況，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) 投資重估儲備

投資重估儲備包含於報告期末持有按公允價值計入其他全面收益的金融資產之公允價值累計變動淨值。

(vii) 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

截至二零二五年六月三十日止年度

38. 本公司財務狀況表

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	570,727	530,967
其他流動資產	1,477	906
銀行及現金結餘	684	272
	572,888	532,145
流動負債		
應付附屬公司款項	(104,750)	(113,479)
借貸	(17,080)	(2,380)
股東貸款	(48,100)	(285,600)
其他流動負債	(22,410)	(67,566)
	(192,340)	(469,025)
流動資產淨值	380,548	63,120
總資產減流動負債	380,549	63,121
非流動負債		
股東貸款	(250,000)	—
	(250,000)	—
資產淨值	130,549	63,121
資本及儲備		
股本	513	513
儲備	130,036	62,608
總權益	130,549	63,121

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

39. 銀行融資

於二零二五年六月三十日，本集團有銀行融資約32,837,000港元（二零二四年：約55,353,000港元），並由以下項目作為抵押：

(a) 本集團金額約為55,932,000港元（二零二四年六月三十日：約56,642,000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。

於二零二五年六月三十日，本集團並無可動用之未提取借貸融資（二零二四年：約29,273,000港元）。

40. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生負債之變動

下表顯示年內本集團融資活動所產生負債之變動：

	應付貸款 利息 千港元	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
於二零二三年七月一日	120,690	282,600	1,081,356	2,338	1,486,984
現金流量變動	(2,800)	3,000	2,920	(1,185)	1,935
非現金變動					
－貸款資本化 (附註34(a))	(1,028)	–	(20,000)	–	(21,028)
－利息開支	191,488	–	–	159	191,647
－匯兌差額	(1,865)	–	(5,475)	–	(7,340)
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日	306,485	285,600	1,058,801	1,312	1,652,198
現金流量變動	(1,416)	12,500	28,863	(1,185)	38,762
非現金變動					
－出售附屬公司 (附註36)	(257,503)	–	(1,036,581)	–	(1,294,084)
－與出售附屬公司之代價抵銷 (附註36)	(53,700)	–	–	–	(53,700)
－利息開支	22,042	–	–	69	22,111
－匯兌差額	1,549	–	6,911	–	8,460
於二零二五年六月三十日	17,457	298,100	57,994	196	373,747

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

41. 關連方交易

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

42. 本公司之主要附屬公司詳情

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

本公司主要附屬公司於報告期末之詳情如下：

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

42. 本公司之主要附屬公司詳情 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊地點	法律實體 類型	已發行/ 繳足註冊股本	擁有權益/ 投票權百分比		主要業務
				直接	間接	
PT Karya Dasar Bumi	印度尼西亞共和國		1,000股每股面值 1,000,000印尼盾之股份	-	100%	投資控股
懿鑫控股有限公司	香港		1港元之普通股	100%	-	放債

43. 非控股權益

下表詳列本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司：

附屬公司	分配予非控股權益之 溢利／(虧損)		累計非控股權益	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
南京源鼎置業有限公司	(3,462)	(168,766)	不適用	(175,748)
擁有非控股權益之 獨立非重大附屬公司	-	(9)	不適用	(2,269)
	<u>(3,462)</u>	<u>(168,775)</u>	<u>不適用</u>	<u>(178,017)</u>

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

於二零二四年六月三十日，南京源鼎置業有限公司為一間附屬公司，擁有49%非控股權益，對本集團而言屬重大。

於二零二四年七月二十二日，南京源鼎置業有限公司連同本集團於中國之其他物業發展項目被出售予本公司之一名主要股東(附註36)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

43. 非控股權益 (續) 財務狀況表摘要

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產	不適用	755
流動資產	不適用	1,089,814
流動負債	不適用	(1,449,239)
非流動負債	不適用	—
資產淨值	不適用	(358,670)
非控股權益應佔資產淨值	不適用	(175,748)

全面收入表摘要

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	—	—
年內虧損	(7,065)	(344,420)
年內全面虧損總額	(9,276)	(339,645)
非控股權益應佔虧損	(3,462)	(168,766)
非控股權益應佔全面虧損總額	(4,545)	(166,426)

現金流量摘要

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動所耗現金淨額	—	(19,816)
投資活動所耗現金淨額	—	—
融資活動所耗現金淨額	—	—
現金及現金等價物減少淨額	—	(19,816)

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

44. 報告期後事項

- (a) 於二零二五年五月十五日，本公司與兩名主要股東Low Thiam Herr先生（「Low先生」）及Lim Kim Chai先生（「Lim先生」）訂立債務資本化協議，據此，本公司同意按發行價每股0.20港元分別配發及發行289,574,140股股份及215,000,000股股份予Low先生及Lim先生，而已發行股份總額約100,900,000港元將按等額基準抵銷本公司結欠Low先生之全部股東貸款及結欠Lim先生之部分股東貸款（「債務資本化」）。債務資本化已於二零二五年七月十五日完成。
- (b) 於債務資本化完成後，本公司建議按每持有兩股合併股份（包括根據債務資本化將予配發及發行之股份）獲配發一股供股股份之基準，以供股發行價每股供股股份0.20港元進行供股，藉向股東發行572,899,170股供股股份籌集所得款項總額最多約114,600,000港元（「供股」）。扣除開支後，供股所得款項淨額估計約為112,000,000港元。供股已於二零二五年八月二十日完成。

進一步詳情載於本公司日期為二零二五年五月十五日、二零二五年六月五日、二零二五年六月十九日、二零二五年七月十日、二零二五年七月十五日、二零二五年八月十三日及二零二五年八月十九日之公佈；(ii)本公司日期為二零二五年六月十九日之通函；及(iii)本公司日期為二零二五年七月二十九日之章程，內容有關債務資本化及供股。

45. 批准財務報表

董事會於二零二五年九月二日批准並授權發佈財務報表。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績摘要及資產及負債摘要，乃摘錄自己刊發的經審核財務報表並經適當重新分類後載列如下：

業績

	截至六月三十日止年度			截至六月三十日止十八個月	截至十二月三十一日止年度
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二零年 千港元
收益	117,295	101,835	872,910	208,995	154,692
－持續經營	117,295	101,835	不適用	不適用	不適用
－已終止經營	—	—	不適用	不適用	不適用
毛利	26,589	31,897	253,687	54,914	44,772
－持續經營	26,589	31,897	不適用	不適用	不適用
－已終止經營	—	—	不適用	不適用	不適用
年度(虧損)/溢利	(150,165)	(868,120)	32,514	(362,311)	(67,192)
－持續經營	(94,495)	(90,269)	不適用	不適用	不適用
－已終止經營	(55,670)	(777,851)	不適用	不適用	不適用

資產及負債

	於六月三十日				於十二月三十一日
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二零年 千港元
資產總值	744,968	2,293,705	3,025,006	4,122,074	3,715,707
負債總值	(485,874)	(2,178,656)	(2,062,470)	(3,106,517)	(2,290,814)
資產淨值	259,094	115,049	962,536	1,015,557	1,424,893

附註：

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度、截至二零二二年六月三十日止十八個月及截至二零二三年六月三十日止財政年度之比較數字反映本集團於中國之物業發展及一級土地開發業務之表現，該業務已於二零二四年七月出售。截至二零二四年六月三十日止財政年度之比較數字已重新呈報，以符合本年度之呈報方式。