

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

# 中澤豐國際有限公司

## RENZE HARVEST INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

### 二零二三年年度業績公告

中澤豐國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同二零二二年的比較數字。

#### 綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	4	740,268	811,389
銷售成本		<u>(601,688)</u>	<u>(629,214)</u>
<b>毛利</b>		<b>138,580</b>	<b>182,175</b>
其他(虧損)/收益－淨額	5	(7,391)	53,799
其他收入	5	15,218	52,780
投資物業之公平值(虧損)/收益		(20,704)	8,240
收購附屬公司產生的金融資產減值虧損收回	12(b)	259,117	—
收購附屬公司產生的議價購買收益	16	550,515	—
金融資產及合約資產的減值虧損－淨額	6	(382,958)	(283,821)
撇減物業存貨	6	(170,009)	(106,203)
分銷成本		(20,121)	(19,562)
行政費用		<u>(244,617)</u>	<u>(327,426)</u>
<b>來自經營業務的溢利/(虧損)</b>		<b>117,630</b>	<b>(440,018)</b>
財務成本－淨額	7	(31,061)	41,548
應佔聯營公司的業績		<u>(18,472)</u>	<u>(109,490)</u>

## 綜合全面收益表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)		68,097	(507,960)
所得稅開支	8	<u>(12,816)</u>	<u>(29,392)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>55,281</u>	<u>(537,352)</u>
應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		102,497	(551,522)
非控股權益		<u>(47,216)</u>	<u>14,170</u>
		<u>55,281</u>	<u>(537,352)</u>
其他全面開支：			
可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		(147,273)	(270,107)
分佔聯營公司其他全面收益		<u>(19,984)</u>	<u>(50,020)</u>
將不會重新分類至損益的項目：			
指定為按公平值計入其他全面收益表 （「按公平值計入其他全面收益表」）的權益工具 的公平值淨變動		<u>(52,937)</u>	<u>(220,086)</u>
年內其他全面開支		<u>(220,194)</u>	<u>(540,213)</u>
年內全面開支總額		<u>(164,913)</u>	<u>(1,077,565)</u>
應佔年內全面開支總額：			
本公司擁有人		(57,667)	(1,090,016)
非控股權益		<u>(107,246)</u>	<u>12,451</u>
		<u>(164,913)</u>	<u>(1,077,565)</u>
		二零二三年 港仙	二零二二年 港仙
每股盈利／(虧損)	10		
— 基本及攤薄		<u>4.74</u>	<u>(35.14)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		479,882	410,824
投資物業		5,465,774	3,471,220
無形資產		151,199	151,247
於聯營公司的投資		97,529	135,985
按公平值計入其他全面收益表的金融資產	11	38,076	122,578
融資租賃應收款項		840	2,866
預付款項、按金及其他應收款項		–	3,440
遞延稅項資產		19,662	20,138
		<u>6,252,962</u>	<u>4,318,298</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		48,652	60,750
發展中物業		1,600,065	–
已完工持作出售物業		1,284,471	547,031
貸款及墊款	12	132,339	1,929,023
應收貿易賬款	13	80,432	154,221
合約資產		14,344	20,515
融資租賃應收款項		1,113	16,610
預付款項、按金及其他應收款項		838,110	87,008
可收回即期稅項		38,893	1,905
按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」) 的金融資產	14	141,807	147,735
客戶信託銀行結餘		132,285	150,024
已抵押銀行存款及受限制存款		515,367	21,053
現金及現金等價物		562,293	486,342
		<u>5,390,171</u>	<u>3,622,217</u>
<b>資產總值</b>		<u>11,643,133</u>	<u>7,940,515</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應付票據	15	1,119,629	510,640
合約負債		530,471	23,280
應計費用及其他應付款項		473,242	477,316
借貸		1,090,562	1,383,664
租賃負債		1,278	2,378
即期稅項負債		189,300	173,874
		<u>3,404,482</u>	<u>2,571,152</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,985,689</u>	<u>1,051,065</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,238,651</u>	<u>5,369,363</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		13,921	10,133
借貸		632,831	24,800
租賃負債		1,442	1,962
遞延稅項負債		491,205	221,044
		<u>1,139,399</u>	<u>257,939</u>
<b>負債總額</b>		<u>4,543,881</u>	<u>2,829,091</u>
<b>資產淨值</b>		<u>7,099,252</u>	<u>5,111,424</u>
<b>權益</b>			
股本		26,800	3,138,751
儲備		5,050,827	1,666,131
本公司擁有人應佔權益		5,077,627	4,804,882
非控股權益		2,021,625	306,542
<b>權益總額</b>		<u>7,099,252</u>	<u>5,111,424</u>

## 附註

### 1. 一般資料

中澤豐國際有限公司(「本公司」)在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及其主要營業地點為香港金鐘金鐘道89號力寶中心二座19樓1908室。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

### 2. 編製基準

#### (a) 合規聲明

此等綜合財務報表乃按照所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)以及香港公司條例的披露規定而編製。此等綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則的適用披露條文。本集團所採納的主要會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納的新訂及經修訂香港財務報告準則。附註3就此等綜合財務報表內所反映初次應用該等於本會計期間與本集團有關的準則所導致的任何會計政策變動提供資料。

#### (b) 財務報表的編製基準

截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司的權益。

本集團各實體的財務報表所載項目均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，港元為本公司的功能及呈列貨幣。

## 2. 編製基準(續)

### (b) 財務報表的編製基準(續)

根據香港財務報告準則編製財務報表時，管理層須作出影響政策應用以及所呈報資產、負債、收入及開支金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素作出，其結果構成無法從其他來源即時獲得的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的期間及未來期間確認會計估計的修訂。

## 3. 採納香港財務報告準則

### 3.1 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈於本集團的本會計期間首次生效的多項新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 – 支柱二規則範本
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策的披露

除下文所述者外，應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

### 3. 採納香港財務報告準則(續)

#### 3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本：

		於下列日期或之 後開始的年度 期間生效
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之 間的資產出售或注資	待定
香港會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動及 香港詮釋第5號的相關修訂本 (二零二零年)	二零二四年 一月一日
香港會計準則第1號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年 一月一日
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後回租中的租賃負債	二零二四年 一月一日
香港會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可交換性	二零二五年 一月一日

本公司董事認為，採納該等準則不大可能會對綜合財務報表產生重大影響。

#### 4. 分部資料

管理層根據本公司首席執行官(「**首席執行官**」)所審閱用於制訂決策的報告釐定營運分部。

可報告分部乃劃分為如下：

- 自動化分部指香港及中華人民共和國(「**中國**」)的自動化生產設備之貿易業務；
- 金融服務分部指香港證券及期貨條例(「**香港證券及期貨條例**」)下與金融服務有關的受規管業務活動；
- 物業投資及發展分部指於香港及中國進行物業投資活動、物業發展項目、酒店和餐館經營及提供建築工程；及
- 證券投資分部指透過上市及非上市證券的直接投資進行投資活動。

外來方收益以與綜合財務報表一致的方式計量。

分部間定價乃基於向其他外間人士提供的類似條款。

自動化分部之收益來自於扣除退貨後自動化生產相關產品的銷售額以及安裝及維護收入。證券投資分部的收益來自按公平值計入損益表的金融資產的已實現和未實現收益／(虧損)及證券交易佣金收入。金融服務分部收益包括證券及期貨合約交易的佣金及經紀收入、放債產生的利息收入、金融服務產生的管理費收入和績效費收入。物業投資及發展分部的收益來自物業銷售、物業管理收入及租金收入。

首席執行官根據經營計量評估經營分部的表現，其方式與綜合財務報表一致。分部業績的計量不包括未分配企業收入及支出的影響，因該類活動由中央財務及會計職能管理，該職能管理本集團的營運資金。此外，應佔聯營公司的業績、金融資產及合約資產的減值虧損、收購附屬公司產生的議價購買收益、收購附屬公司產生的金融資產減值虧損收回未分配至分部。



#### 4. 分部資料(續)

##### 分部收益及業績

	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日 止年度					
收益	440,433	40,526	360,068	(84,445)	756,582
分部間收益	<u>(8,586)</u>	<u>(2,347)</u>	<u>(5,381)</u>	<u>-</u>	<u>(16,314)</u>
來自外部客戶的收益	<u>431,847</u>	<u>38,179</u>	<u>354,687</u>	<u>(84,445)</u>	<u>740,268</u>
分部業績	<u>12,598</u>	<u>(70,531)</u>	<u>(249,479)</u>	<u>(86,120)</u>	<u>(393,532)</u>
分佔聯營公司業績					(18,472)
未分配的金融資產及合約資產的減值 虧損－淨額					(252,640)
未分配的其他收益－淨額					1,802
未分配的其他收入					1,158
未分配的行政費用					(33,128)
未分配的財務成本－淨額					48,779
收購附屬公司產生的議價購買收益					550,515
收購附屬公司產生的金融資產減值 虧損收回					<u>163,615</u>
除所得稅前溢利					<u>68,097</u>

#### 4. 分部資料(續)

##### 分部收益及業績(續)

	自動化 千港元	金融服務 千港元	物業投資 及發展 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日 止年度					
收益	574,660	49,650	261,162	(70,033)	815,439
分部間收益	—	(2,170)	(1,880)	—	(4,050)
來自外部客戶的收益	<u>574,660</u>	<u>47,480</u>	<u>259,282</u>	<u>(70,033)</u>	<u>811,389</u>
分部業績	<u>25,655</u>	<u>(118,439)</u>	<u>(82,400)</u>	<u>(71,192)</u>	(246,376)
分佔聯營公司業績					(109,490)
未分配的金融資產及合約資產的減值 虧損—淨額					(254,080)
未分配的其他收益—淨額					53,742
未分配的其他收入					604
未分配的行政費用					(47,923)
未分配的財務成本—淨額					<u>95,563</u>
除所得稅前虧損					<u>(507,960)</u>

#### 4. 分部資料(續)

##### 分部收益及業績(續)

本集團按主要產品或服務線劃分之收益明細：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內之來自與客戶的 合約收益		
— 銷售商品	413,499	558,509
— 銷售物業	196,149	112,704
— 安裝及維護收入	4,653	5,011
— 佣金及經紀收入	12,992	38,884
— 管理費及績效費收入	533	25,261
— 其他	1,579	1,569
	<u>629,405</u>	<u>741,938</u>
其他來源之收益		
— 證券投資虧損	(99,035)	(190,892)
— 利息收入	42,925	111,836
— 租金收入	166,973	148,507
	<u>110,863</u>	<u>69,451</u>
<b>總收益</b>	<b><u>740,268</u></b>	<b><u>811,389</u></b>
收益確認時間		
於某一時間點	624,219	711,666
隨時間轉移	5,186	30,272
	<u>629,405</u>	<u>741,938</u>

## 5. 其他(虧損)/收益－淨額及其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>其他(虧損)/收益－淨額</b>		
出售物業、廠房及設備的收益	28	48
收回過往年度已撇銷壞賬	–	53,307
出售附屬公司之虧損	(618)	–
財務擔保合約之虧損撥備	(9,517)	–
其他	2,716	444
	<u>2,716</u>	<u>444</u>
	<u>(7,391)</u>	<u>53,799</u>
<b>其他收入</b>		
股息收入	65	1
政府補助(附註(a))	3,031	3,295
雜項收入	12,122	49,484
	<u>12,122</u>	<u>49,484</u>
	<u>15,218</u>	<u>52,780</u>

附註：

- (a) 截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，政府補貼指相關政府部門就支持本集團自動化業務而發放的補貼。本集團已遵從補貼通告或有關法律法規的所有要求。

## 6. 年內溢利／(虧損)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數師酬金		
— 核數服務	3,328	2,200
確認為開支的存貨及物業存貨成本	563,394	573,233
無形資產攤銷	48	6,359
物業、廠房及設備折舊	56,180	40,030
董事及主要行政人員之酬金	6,399	7,448
僱員福利開支	94,164	88,123
匯兌虧損	22,462	60,440
短期租賃費用	2,535	6,234
撇銷貸款及墊款	—	53,397
撇銷無形資產	—	8,100
撇銷物業存貨：	(170,009)	(106,203)
— 發展中物業		
— 已完工持作出售物業	(54,229)	—
	<b>(115,780)</b>	<b>(106,203)</b>
金融資產及合約資產的減值虧損－淨額：	382,958	283,821
— 應收非控股權益款項	16,168	—
— 貸款及墊款	351,386	292,567
— 應收貿易賬款	10,022	189
— 其他應收款項	5,413	(8,925)
— 合約資產	(31)	(10)

## 7. 財務成本－淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
財務收入：		
－銀行存款利息收入	35,608	1,222
－按攤銷成本計量的金融資產之利息收入	<u>26,185</u>	<u>138,413</u>
	<u>61,793</u>	<u>139,635</u>
財務成本：		
－銀行貸款	(7,760)	(53,294)
－回購協議下的承擔	(1,513)	(2,799)
－公司債券	(16,477)	(30,396)
－其他貸款	(66,484)	(8,959)
－租賃負債	<u>(620)</u>	<u>(2,639)</u>
	<u>(92,854)</u>	<u>(98,087)</u>
財務成本－淨額	<u><u>(31,061)</u></u>	<u><u>41,548</u></u>

## 8. 所得稅開支

所得稅已於損益表中確認如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>即期稅項</b>		
— 香港利得稅	7,931	4,504
— 中國企業所得稅	1,581	2,097
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	13,388	30,628
	<u>22,900</u>	<u>37,229</u>
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(18)	4,618
	<u>22,882</u>	<u>41,847</u>
<b>遞延稅項</b>	<b>(10,066)</b>	<b>(12,455)</b>
	<u>12,816</u>	<u>29,392</u>

## 9. 股息

報告期內，本公司並無向本公司普通股股東派發或擬派股息，自報告期末以來亦無擬派任何股息(二零二二年：無)。

## 10. 每股盈利／(虧損)

年內每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數2,160,411,000股(二零二二年：1,569,376,000股(經重列))計算。由於兩個年度均無尚未發行潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

計及於二零二二年十一月批准的股份合併的影響，並假設該事件已於二零二二年一月一日完成，用以計算截至二零二二年十二月三十一日止年度每股基本虧損的普通股加權平均數已予調整。截至二零二二年十二月三十一日止年度的已刊發綜合財務報表中用於計算每股盈利的普通股加權平均數為31,387,512股。

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下資料計算：

	二零二三年 千股	二零二二年 千股 (經重列)
用於計算就每股基本盈利／虧損的年內已發行普通股 (不包括本集團持有的庫存股份)的加權平均數	<u>2,160,411</u>	<u>1,569,376</u>

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>102,497</u>	<u>(551,522)</u>



## 11. 按公平值計入其他全面收益表的金融資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
指定為按公平值計入其他全面收益表的權益投資		
上市股份：		
－股本證券－挪威	5,776	10,717
－股本證券－美國	37	518
－股本證券－香港	<u>28,057</u>	<u>107,137</u>
	33,870	118,372
非上市股份	<u>4,206</u>	<u>4,206</u>
	<u><b>38,076</b></u>	<u><b>122,578</b></u>

上述權益投資不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益表，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。

於二零二三年十二月三十一日，總賬面值約4,206,000港元(二零二二年：4,206,000港元)的不可用已報市價的非上市證券乃以公平值計量並採用反向結算法的市場法(並非基於可觀察輸入數據)釐定。

上市證券的公平值根據報告期末的市場報價確定。

上述股本證券的公平值變動於其他全面收益中確認並於權益內按公平值計入其他全面收益表的金融資產儲備中累計。終止確認相關股本證券後，本集團將以公平值計入其他全面收益表的儲備轉撥至保留盈利。

## 12. 貸款及墊款

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貸款及墊款	(a)、(b)	802,190	2,469,388
應收孖展貸款	(c)	51,761	88,978
		<u>853,951</u>	<u>2,558,366</u>
減：減值撥備		<u>(721,612)</u>	<u>(629,343)</u>
		<u>132,339</u>	<u>1,929,023</u>

附註：

- (a) 貸款及墊款總額約442,055,000港元(二零二二年：783,466,000港元)由借款人的物業及上市證券作抵押，及／或由擔保人擔保。根據持有的抵押品質量和借款人的財務背景，對借款人設定信貸限額。於兩個報告期間，該等抵押品的質素並無因實體的抵押品政策惡化或變動而出現重大變動。

貸款及墊款按介乎5%至18%(二零二二年：5%至18%)的固定年利率計息。

- (b) 於二零二二年十二月三十一日的結餘包括向一名關聯方提供的無抵押定期貸款，年利率為8%或12%。該貸款已於二零二二年十二月十八日到期，包括本金約人民幣537.1百萬元人民幣貸款及本金523.0百萬港元的港元貸款。到期貸款本金餘額連同相應應計利息(附註16)乃經本集團與賣方(定義見附註16)協定予以抵銷本集團收購一家於中國從事物業開發及投資的公司的應付代價(附註16)。由於收購，本集團撥回過往年度計提的減值虧損259,117,000港元，並於本年度綜合損益中確認。
- (c) 授予孖展客戶的信貸服務上限通過本集團接受的抵押證券的貼現市值釐定。

給予孖展客戶的貸款由相關抵押證券擔保並按介乎5.6%至18%(二零二二年：5.6%至18%)的固定年利率計息。本集團設有一份經認可股份清單，以按特定貸款抵押品比率給予孖展借款。任何超額的貸款比率將觸發孖展追加，客戶必須彌補短缺。

於二零二三年十二月三十一日，應收孖展貸款乃透過客戶抵押予本集團作為抵押品之證券擔保，未貼現市值約為490,118,000港元(二零二二年：284,470,000港元)。於兩個報告期間，該等抵押品的質素並無因實體的抵押品政策惡化或變動而出現重大變動。

## 12. 貸款及墊款(續)

(d) 貸款及墊款及應收孖展貸款乃按以下貨幣計值：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
美元	12	187
港元	207,018	820,767
人民幣	646,921	1,737,412
	<u>853,951</u>	<u>2,558,366</u>

(e) 貸款及墊款及應收孖展貸款減值撥備變動如下：

	千港元
於二零二二年一月一日	375,743
減值撥備	292,567
撇銷	<u>(38,967)</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	629,343
減值撥備	351,386
收購附屬公司產生的金融資產減值虧損收回(附註(b))	<u>(259,117)</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>721,612</u>

### 13. 應收貿易賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貿易賬款	93,591	157,358
減：減值撥備	(13,159)	(3,137)
應收貿易賬款－淨額	<u>80,432</u>	<u>154,221</u>

對於自動化的客戶，在接納後通常獲授的信貸期介乎30日至60日(二零二二年：30日至60日)，但若干貿易客戶獲授的信貸期為6至12個月(二零二二年：6至12個月)。對於物業投資及發展的客戶，餘額會於開具發票時或2天內(二零二二年：開具發票時或2天內)到期。本集團並無對該等結餘持有任何抵押品。

根據發票日期應收貿易賬款總額的賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	30,147	60,467
31至60日	6,223	25,623
61至90日	2,031	17,972
91至120日	12,228	12,468
120日以上	42,962	40,828
	<u>93,591</u>	<u>157,358</u>

### 14. 按公平值計入損益表的金融資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
上市證券：		
－股本證券－香港	12,957	23,368
按公平值計入損益表的債務投資	<u>128,850</u>	<u>124,367</u>
	<u>141,807</u>	<u>147,735</u>

上市證券的公平值基於其於活躍市場的現時買入價計算。

## 15. 應付貿易賬款及應付票據

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付貿易賬款	1,076,783	500,374
應付票據	42,846	10,266
	<u>1,119,629</u>	<u>510,640</u>

根據發票日期應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	207,664	459,025
31至60日	2,991	3,883
61至90日	4,996	8,011
91至120日	2,961	3,851
120日以上	901,017	35,870
	<u>1,119,629</u>	<u>510,640</u>

自動化供應商的應付貿易賬款平均信貸期介乎30日至60日(二零二二年：30日至60日)；就執行提供證券經紀服務的交易而言，則介乎交易日後1日至2日(二零二二年：1日至2日)；及就物業投資及發展而言，則介乎180日至365日(二零二二年：180日至365日)。

## 16. 收購附屬公司

### 收購汕頭市泰盛科技有限公司(「汕頭市泰盛」)

於二零二二年十月十九日，本公司促使深圳寶開投資控股有限公司(本公司的間接全資附屬公司，「買方」)及寶新置地集團有限公司(「寶新置地」)促使深圳宏佳新科技有限公司(寶新置地的間接全資附屬公司，「賣方」)訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意分兩階段出售汕頭市泰盛總股權及實際繳足註冊資本的100%。第一階段收購(佔汕頭市泰盛總股權及實際繳足註冊資本的51%)已於二零二三年三月二十二日完成。

第二階段收購須於滿足(或豁免，視情況而定)上述協議所載先決條件後方告作實，賣方將於第一階段完成後十二個月內向買方出售第二階段銷售股權(即賣方持有汕頭市泰盛之剩餘49%總股權及實際繳足註冊資本)。

第一及第二階段代價分別為人民幣1,175,550,000元及人民幣1,129,450,000元。

第一階段代價應由本集團以現金及抵銷貸款(包括貸款本金及相應的應付利息)分別為人民幣12,100,000元及人民幣1,163,400,000元的方式支付予寶新置地。

汕頭市泰盛擁有若干應收寶新置地附屬公司(「寶新置地集團」)的結餘。於協議日期，未償還結餘為人民幣415,000,000元。此外，汕頭市泰盛已向廈門國際信託有限公司)授予土地抵押(「土地抵押」)，以擔保向寶新置地集團授予人民幣360,000,000元之貸款(「有抵押貸款」)，該貸款將於二零二六年十月十九日到期。根據協議，第二階段代價應抵銷應收寶新置地集團款項，而本集團應指示支付代價以償還有抵押貸款及相應利息。

汕頭市泰盛為一間於中國成立的有限公司，位於中國廣東省汕頭市龍湖區，從事開發建設項目，總土地面積約167,000平方米，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓。

於二零二四年三月二十二日，由於需要額外時間滿足該通函內董事會函件「買賣協議－先決條件－第二階段收購」中所述先決條件，買方及賣方已共同協定將第二階段完成延長至二零二四年六月三十日。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月三日、二零二三年三月二十二日及二零二四年三月二十二日的公告以及本公司日期為二零二三年二月二十八日的通函。本公司股東已於二零二三年三月批准收購汕頭市泰盛之全部股權。

## 16. 收購附屬公司(續)

於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債淨值之公平值如下：

	千港元
投資物業	2,078,434
發展中物業	1,669,266
持作出售物業	943,945
應收寶新置地集團款項	
— 第二階段代價之結算安排(附註(a))	496,447
預付工程款	329,744
土地增值稅之預付款項	24,992
現金及現金等價物	21,861
其他	18,886
<b>資產總值</b>	<b>5,583,575</b>
應付貿易賬款及其他應付款項、應計費用及應付票據	(969,278)
合約負債	(594,427)
遞延稅項負債	(300,836)
已發行財務擔保(附註(b))	(6,595)
<b>負債總額</b>	<b>(1,871,136)</b>
<b>已收購可識別資產及已承擔負債淨值</b>	<b>3,712,439</b>
減：非控股權益(49%)	1,819,095
<b>本集團應佔</b>	<b>1,893,344</b>
<b>轉讓代價</b>	
現金代價	16,285
抵銷應收寶新置地集團的貸款及應計利息	1,326,544
<b>總代價</b>	<b>1,342,829</b>
<b>議價購買收益</b>	<b>550,515</b>

附註：

- (a) 於收購日期，汕頭市泰盛應收寶新置地集團款項為人民幣415,000,000元。交易對手已協定將該結餘視為償還第二階段收購金額的一部分。本集團管理層認為應付款項的公平值與協定抵銷的金額相若。

於二零二三年十二月三十一日應收寶新置地集團款項計入其他應收款項。

## 16. 收購附屬公司(續)

附註：(續)

- (b) 該結餘指汕頭市泰盛就有抵押貸款所發出的財務擔保。財務擔保於購買日期的公平值由專業估值師AP Appraisal Limited釐定。交易對手已協定將本集團就第二階段收購應付的代價直接支付予相關貸款人。

## 17. 比較數字

若干比較數字已重列，以符合本年度之呈列及披露方式。



## 市場概覽

二零二三年，環球市場形勢風雲變色，儘管新冠疫情已經結束，全球經濟仍受到疫情餘波、地緣政治及不確定性因素的影響而復甦緩慢。香港於二零二三年經歷陰晴不定，在經濟不景下，樓市重返二零一八年的水平，而股市更曾重返一九九七年的水平。大部分在香港上市的股票股價下滑，令投資者資產萎縮，投資意欲減弱，導致成交呈現不斷萎縮的現象。整體大市氣氛受累，港股於二零二三年持續下挫。

## 自動化業務

二零二三年，消費電子市場疲弱，全球智能手機市場出貨量較二零二二年下跌，令製造廠商對自動化設備投資審慎。由於經濟進一步復甦，廠商庫存狀況改善及推出新的產品，消費電子市場自二零二三年第三季度開始正以緩慢而穩定的速度逐步扭轉低迷狀態。隨著智能製造體系建設的逐漸完善，以人工智能、大數據、5G等技術為代表的工業4.0時代已經到來，AI浪潮將開啟行業革新，各類電子產品製造廠商正在積極探索與AI大模型融合發展的新契機，算力快速增長的需求將帶動對相關設備的需求，預計未來市場對電子製造設備的需求仍將持續增長。隨著產業結構不斷升級以及人工成本越來越高，各大製造企業對於自動化設備的需求也將越來越高，越來越多製造企業重視智能製造，推動了對SMT機器需求的增長。

## 物業投資及發展業務

中國房地產市場在二零二三年繼續底部調整。中央政策力度前穩後松，以七月的政治局會議定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，政策力度逐漸轉向「托舉並用」。在需求端方面，降首付、降利率、認房不認貸、延期置換退稅等政策接連落地，支持居民按揭購房。在供給端方面，續期「金融16條」、「三個不低於」、「房企白名單」等紓困措施相繼提出，緩解房企資金壓力。地方政策鬆綁加力提速，273省市622次政策鬆綁，從三四線到核心一二線反向傳導，限制性行政措施幾乎都已退出。

中央在二零二三年首提「三大工程」，即作出規劃建設保障性住房、城中村改造及平急兩用基礎設施三方面重要部署。於二零二三年四月及七月的兩次政治局會議中均重點提及「三大工程」。在二零二三年七月，國務院發文推進城中村改造，主要面向22個城區人口超500萬的超大特大城市。在二零二三年八月，國常會審議通過《關於規劃建設保障性住房的指導意見》，致力於構建「剛需有保障、改善有商品」的住房供給新格局，明確保障對象為工薪階層，採取保本微利定價原則配售。

## 金融服務業務

於二零二三年，資產管理行業在全球金融業中經歷顯著成長，從旨在實現阿爾法策略的主動型管理基金，乃至交易所買賣基金(ETF)等被動型基金。香港政府積極採取各種措施，透過實施各種措施及振興投資計劃以推動行業增長。該等措施旨在吸引更多家族辦公室及高淨值人士落戶香港。預計資本市場擴張、投資者對專業資產管理服務的認識及認知提高、分銷力度加大等長期宏觀因素將有助行業持續增長。

展望未來，本公司希望香港經濟將重上穩定增長的軌道。努力建設多元化、可持續化、活力化的融資平台，一直是香港提升其競爭力的努力方向。除了繼續鞏固和發揮國際金融中心的優勢，國家拓展內需市場還將為香港經濟發展提供新的增長動力。

## 業務回顧

本集團成立於二零零九年，二零一零年十二月於香港聯合交易所有限公司主板上市，主要從事自動化、物業投資及發展、金融服務及證券投資。過去多年來，本集團秉承「持續發展，回饋社會」的理念，致力提供全方位的優質產品和服務，既為其股東爭取最大回報，也致力為社會的福祉做出貢獻。面對嚴峻的營商環境，本集團將迎難而上，完善二零二四年的業務規劃及竭力提升經營業績，以促進本集團之長遠發展。

## 自動化業務

截至二零二三年十二月三十一日止年度，自動化分部錄得收益約431.8百萬港元(二零二二年：約574.6百萬港元)，較上一年度減少24.9%，佔本集團總收益約58.3%(二零二二年：約70.8%)。經營溢利減少51.0%至約12.6百萬港元(二零二二年：約25.7百萬港元)。收益及經營溢利下降乃主要由於中國製造業正經歷疫情後及經濟不明朗因素的影響，導致供應商交付周期延長而消費者電子市場不景氣，使機器訂單減少。

本集團的全資附屬公司佳力科技有限公司(「佳力科技」)專注於高端智慧製造設備(如SMT及半導體生產設備)的銷售，且對於已銷售設備提供技術支持與設備租賃等配套服務。目前，佳力科技是中國市場主要的SMT生產設備及半導體封裝檢測設備的三大供應商之一。佳力科技的願景是成為中國電子製造行業領先的高端智慧製造裝備供應商、解決方案服務商及最值得信賴的智慧製造合作夥伴，讓智慧製造更簡單、更具價值。

為了給客戶提供世界級標準的智慧製造設備和技術服務，佳力科技的業務模式將以時應對高速變化的技術環境和客戶需求為宗旨、以採取保持產品競爭力和提升核心技術為策略、以綜合提升產品質素、服務水平、人員素養為標準。佳力科技的客戶主要為通訊、電腦、汽車電池、智慧充電站、新能源、積體電路等電子資訊產業知名製造企業。公司代理的品牌ITW MPM印刷機、Koh Young檢測設備、Fuji貼片機均為同類品牌中國銷量第一。從早期的電腦、顯示器行業起步，發展至手機、智慧家電行業，再到現在蓬勃發展的新能源汽車、5G、光伏等行業，佳力科技伴隨著中國電子製造行業的每一次產業發展與產業升級。隨著人工智能不斷深入人們的視野，智慧化、自動化的生產模式將會在更深層級，更廣領域的電子製造行業內傳播開來，中國企業對高維度的智慧製造設備的需求會進一步提升。

佳力科技緊貼中國電子製造業發展的每一個時代，伴隨供應商及客戶實現跨越式發展。隨著工業互聯網時代的到來，企業對高端智慧製造裝備的需求和要求在不斷提升，佳力科技將攜手國際頂級合作夥伴，通過提供先進的智慧化、自動化生產設備及數位化解決方案、個性化服務方案，致力協助客戶打造智慧工廠，助力客戶邁向工業4.0時代。

回顧二零二三年，佳力科技加強與完善了對於MES（生產執行系統）服務模塊的開發。在如今產品更新疊代速度飛快的市場環境中，多品種、小批量、短週期的企業生產模式越來越常見。在此背景下，MES在生產製造中所起到的提高生產效率、規範生產流程等優勢，將使企業的生產製造更加透明化，生產管理更加高效，針對企業的產業形態和特殊需求定製開發MES已成為了一種趨勢。為了積極響應這個趨勢，佳力科技於二零二三年底已成立MES執行部門，且研發出GT LINK MES系統。GT LINK系統可以將佳力科技所代理的智慧設備串聯起來，一站式、一體化的收集、記錄、匯總客戶車間的實時生產數據。通過對於GT LINK系統的不斷完善與開發，佳力科技將為客戶提供更卓越的定製化服務與更具智慧的產線管理方案。

## 物業投資及發展業務

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部帶來收益約354.7百萬港元(二零二二年：約259.3百萬港元)，佔本集團總收益約47.9% (二零二二年：約31.9%)。收益增加主要由於本年度向客戶移交的物業銷售規模較二零二二年有所增加。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部產生經營虧損約249.5百萬港元，而去年錄得經營虧損約82.4百萬港元。經營虧損增加，主要由於二零二三年確認撇減庫存物業約170百萬港元。

### 深圳邦凱科技園項目

邦凱科技園(前稱「寶新科技園」)位於深圳市光明區光明科學城腹地鳳凰城產業片區，是深圳18個重點發展片區之一，鄰近地鐵6號線鳳凰城站及光明城高鐵站，距龍大高速光明出口1公里。項目佔地面積114,502平方米，總建築面積547,850平方米，規劃建成集科技研發、中試廠房、總部基地、商務辦公、智慧公寓、休閒商業等為一體的產城綜合體。項目分三期建設，已建成第一及二期共7棟，共計房產證面積187,199平方米，可出租面積達187,379平方米。業態包括辦公、研發廠房、公寓、酒店、配套商業。三期項目正在建設中，該項目被列入深圳市重大工業項目名錄。

在二零二三年，園區緊密圍繞政府政策導向，依託空間特性，以智能製造為主導產業，以科技金融業、信息服務業為輔助產業，積極引入相關機構及企業進駐。憑藉優越的地理位置及全面的產業配套服務，目前園區已吸引百餘家企業入駐。截至二零二三年十二月三十一日，在出租率方面，項目出租率為94.92%；在入駐客戶方面，入住項目的大小及各業態客戶1000餘家，其中公寓約900戶、企業客戶100餘戶、有科創板上市企業1家、國家高新技術企業14家、科技型中小企業7家、專精特新小巨人企業1家、深圳市專精特新中小企業6家及深圳市創新型中小企業8家及配套服務業11家。

在二零二三年，在團隊的努力下，園區取得了理想的經營業績，同時也面臨一些挑戰，包括(1)由於地產行業萎靡不振，全年經濟形勢持續嚴峻的影響，園區內諸多客戶受到不同程度的影響；(2)由於疫情後遺症及國家政策原因，經濟發展放緩，市場對物業需求急劇減少，去存化與儲客均有較大難度；及(3)周邊同類物業大量集中上市，導致市場競爭激烈，各類物業租賃價格不漲反降。

面對這些困難，邦凱團隊做出了以下應對，包括(1)採取靈活的租賃組合政策，加強客戶粘性，以重點客戶帶動招商，招商員主動出擊，上門宣講，從而加快招商去化進度；(2)組織多樣化的線上線下活動以推廣項目品牌形象；(3)加強團隊員工的服務意識教育，提升園區物業服務品質，建立完善的園區企業信息檔案，為園企業提供政策解讀及申報協助，協助多家企業進行科技創新產業園；及(4)通過自建申報與招商引入，構建多維度產業空間，滿足從初創團隊、科技小微企業、國高企業到智能製造企業的不同階段需求。

## **贛州房地產項目**

本公司於江西省贛州市發展兩個名為世紀城及太古城的大型綜合性地產項目。兩個項目的住宅、公寓物業已經全部銷罄，目前寫字樓、車位在售，酒店、寫字樓出租，兩個項目的商場(環球匯及歡樂匯)由贛州公司自營。

在二零二三年，贛州世紀城出租主要客戶群體業態為酒店、房地產行業、金融行業、百貨行業及電商行業。贛州太古城現經營主要業態為商業、酒店。在招商方面，贛州團隊在二零二三年三月確定兩個商業項目的經營方向，在降本增效的前提下，確定重啟招商及推廣。於二零二三年，環球匯及歡樂匯重點引進多個知名品牌入駐，業績表現良好，成為贛州當地熱門綜合購物中心。

## 汕頭房地產項目

本集團於二零二三年三月完成收購汕頭市泰盛科技有限公司(「汕頭市泰盛」)的51%股權。汕頭市泰盛於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發房地產建設項目－汕頭時代灣。該項目總土地面積約16.7萬平方米，總建築面積約95.1萬平方米，分為三個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓。

在二零二三年，在銷售方面，汕頭市泰盛儘管遇到不少挑戰，但團隊聚焦項目南區寫字樓現樓銷售去化，發力拓展潛在客戶群體，增加客戶來源，制定針對性銷售政策，促進成交。

在招商方面，團隊根據市場態勢及客戶情況，適時調整相應的新租賃、續租、團隊激勵等政策，降低客戶抗性，促成租賃交易。此外，團隊積極接洽政府引進企業，並拓展上下游單位，以圈層活動等多維度促成寫字樓租賃成交，煥發商務新活力，進一步豐富園區業態及吸引人流。

本公司也於香港持有若干投資物業用於出租，該等物業目前處於零空置狀態。

## 金融服務業務

本集團透過附屬公司在香港提供綜合金融服務，多年來致力於成為連接境內與海外資本市場的橋樑，以金融服務實體經濟，秉持穩建創新經營理念為客戶提供全方位金融服務。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，金融服務分部賺取約38.2百萬港元收益(二零二二年：約47.5百萬港元)，按年減少約19.6%，相當於本集團總收益約5.2%(二零二二年：5.9%)。經營虧損約70.5百萬港元(二零二二年：約118.4百萬港元)。

## 證券經紀服務

過去多年，證券經紀團隊致力為其客戶提供更為全面專業便捷的服務，包括：代理買賣證券、提供孖展融資服務、為上市發行人提供配售與包銷服務、金融產品業務及為高淨值客戶提供一站式綜合投融資服務等。

回顧期投資市場持續面臨環球利率攀升、通脹高企及經濟增長放緩等多重打擊，香港恒指從二零二二年收市的19,781點跌至二零二三年收市17,047點，跌幅13.8%。市況持續低迷令投資者入市意欲下降，行業整體佣金收入減少；資金成本高漲亦導致息差收入下跌，令回顧期內證券經紀業務收益較去年同期下跌。

## 資產管理服務

本集團全資附屬公司大西洋資產管理有限公司管理自有基金，並向全球市場的高淨值人士、公司及機構客戶提供投資諮詢服務。於本公告日期，其擔任2個獨立投資組合公司基金(涵蓋3個獨立投資組合)的投資經理，資產管理規模約為165百萬港元。

## 財富管理服務

於二零二三年，隨著於二零二三年五月出售經營財務管理服務之附屬公司，本集團不再提供財富管理服務(二零二二年：於二零二二年，本公司為客戶提供多元化的財富管理服務，以滿足不同客戶之理財要求)。

## 放貸業務

本集團透過其全資附屬公司寶新信貸有限公司(「寶新信貸」)從事放貸業務，主要為根據香港法例第163章《放債人條例》(「放債人條例」)向香港客戶提供短期及長期股份按揭貸款及物業按揭貸款。



鑑於經濟及樓市環境充滿挑戰，寶新信貸採取嚴格的信貸控制進行其股份按揭貸款及物業按揭貸款業務，以減低相關信貸風險。於二零二三年十二月三十一日，其貸款組合的整體加權平均貸款價值比率為68.0%(二零二二年：95.4%)。

## 遵守條例及規例

寶新信貸嚴格遵守所有相關法例及規例。放債人條例及香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(「**打擊洗錢條例**」)對本年度的放貸業務有重大影響。

放債人條例是規管香港放貸業務的主要條例，而打擊洗錢條例則規管洗錢及恐怖分子資金籌集的相關事宜。於本年度，寶新信貸並無就續領放債人牌照遭放債人註冊處處長(「**處長**」)或警務處處長反對。寶新信貸亦已制定政策及程序，嚴格遵守處長就經營放債業務發佈的《持牌放債人遵從打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規定的指引》(「**打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引**」)，以減低洗錢及恐怖分子資金籌集的風險。

就其所深知，寶新信貸已在所有重大方面遵守放債人條例及打擊洗錢條例，且其並不知悉放債人牌照將於可見將來遭吊銷、終止或不予重續而可能需提請其注意的任何事宜。

## 業務模式及貸款組合

寶新信貸主要提供股份按揭貸款及物業按揭貸款。

就股份按揭貸款而言，寶新信貸向客戶授出有抵押貸款，並以就該等客戶所擁有的上市股份設置按揭抵押的形式持有應收貸款的抵押品。所有該等抵押品均於香港上市。於二零二三年十二月三十一日，應收股份按揭貸款總額佔寶新信貸全部應收貸款總額約64.1%(二零二二年：15.4%)。股份按揭貸款的利率主要參考客戶提供抵押品的質素及流通性、貸款價值比率、貸款金額、期限及客戶淨值等因素釐定，介乎8.0%至18.0%(二零二二年：8.0%至18.0%)。

就物業按揭貸款而言，寶新信貸向客戶授出有抵押貸款，並以就該等客戶所擁有的物業設置按揭抵押的形式持有應收貸款的抵押品。所有該等抵押品均位於香港，其中34.0%以上為住宅物業。於二零二三年十二月三十一日，應收物業按揭貸款總額佔寶新信貸全部應收貸款總額約32.6%（二零二二年：5.3%）。物業按揭貸款的利率主要參考客戶提供抵押品的質素、類型及位置、按揭類別、貸款價值比率、貸款金額、期限及客戶淨值等因素釐定，介乎6.0%至9.5%（二零二二年：9.5%至9.5%）。

於本年度，客戶包括香港的個人及公司，且為獨立第三方（定義見上市規則第14A章）。

於二零二三年十二月三十一日，寶新信貸擁有7個（二零二二年：6個）活躍賬戶，其中個人客戶3名（二零二二年：1名），其餘4名（二零二二年：5名）為公司客戶；股份按揭貸款客戶3名（二零二二年：2名），物業按揭貸款客戶3名（二零二二年：1名）。

於本年度，五大客戶（按所產生的利息收入釐定）佔本集團總收入約99.8%（二零二二年：97.8%），單一最大客戶佔總收入約79.1%（二零二二年：85.5%）。

於二零二三年十二月三十一日，最大及五大客戶（按應收貸款結餘釐定）分別佔應收貸款結餘總額的50.8%（二零二二年：77.3%）及95.6%（二零二二年：99.8%）。

### 信貸審批程序及信貸風險評估政策

客戶所提供有關貸款申請的所有資料及數據均須根據信貸風險政策進行信貸評估及審批程序。

在受理客戶提交的任何貸款申請之前，寶新信貸將執行了解客戶程序（「**了解客戶程序**」），參考從可靠、獨立的來源（如政府及公眾主管機關）所獲得的文件、數據及資料，核實客戶身份並評估該等客戶的相關信貸風險。寶新信貸亦將根據其既定政策及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引評估與客戶相關的洗錢及恐怖分子資金籌集風險。

寶新信貸將核實客戶所提供抵押品的所有權，並確認其是否有任何產權負擔。

信貸團隊將參考申請資料及了解客戶程序的結果，就貸款的擬議條款向管理層提出推薦建議。於貸款審批階段將考慮的主要因素如下：

(i) 物業按揭貸款申請

- 客戶所提供作為抵押品的物業的質素、類型及位置；
- 按揭類別(即首次按揭或二次按揭)；
- 貸款價值比率；
- 貸款金額；
- 期限；及
- 客戶淨值。

(ii) 股份按揭貸款申請

- 客戶所提供抵押品的質素及流通性；
- 貸款價值比率；
- 貸款金額；
- 期限；及
- 客戶淨值。

### 貸款減值評估

本集團已制定政策及程序，以根據香港財務報告準則第9號的減值規定適當評估及計量預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)。應收貸款及利息減值撥備及撇銷之變動於附註12披露。

### 證券投資

本集團一直以來投資在香港、中國及外國上市的股份，且一直調整投資策略，確保以十分謹慎的態度應對金融市場不明朗因素。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，證券投資業務產生虧損約84.4百萬港元(二零二二年：約70.0百萬港元)。該分部的經營虧損約為86.1百萬港元(二零二二年：約71.2百萬港元)。

## 其他投資

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本公司持有雲能國際控股集團有限公司32%的股權，雲能國際為一家主要從事有關潔淨能源、健康、投資管理、新能源及金融服務業務的聯營公司。透過與聯營公司股東的合作，本公司積極參與「一帶一路」戰略建設。

## 展望

展望二零二四年，跟隨著后疫情時代全球經濟復蘇的步伐，公司產業發展重心將由量變轉為質變，在穩健中尋求創新，擁護國家提出的新質生產力發展方向。積極穩步推進公司各類業務板塊的發展，維護香港國際金融中心的獨特地位。

### 自動化業務的展望

自動化分部一直為中國智慧手機、物聯網、半導體、汽車電子等行業提供自動化製造裝備及服務。包括SMT生產設備在內的自動化製造設備在中國的主要應用產業仍處於發展的上升期，隨著5G應用商業模式日漸成熟，加上中國提出加快以5G、人工智慧、工業互聯網、物聯網為代表的新型基礎設施建設進度，將為自動化分部發展帶來新動力。

為提升銷售收入和市場競爭力，公司將進一步豐富產品結構，在半導體設備、其它自動化設備及相關材料方面繼續開發新的產品，增加供應商代理授權資格。鑒於越來越多的製造業客戶於海外設立生產基地，公司將以全球化的思維開展業務，適時實施海外市場策略。在海外市場的拓展，公司採取跟隨客戶出海步伐的策略，配合客戶在海外市場進行佈局，提供服務的長期規劃。

公司將注重發揮自身的核心優勢，結合市場需求和技術發展趨勢，選擇具有發展潛力的業務領域進行佈局，打造具有競爭力的新產品和服務，滿足客戶的多元化需求。通過提升自身研發能力及與智能製造業合作夥伴加強合作，逐步從分銷型企業向科技製造企業轉型。

## 房地產投資及開發業務的展望

邦凱科技園在二零二四年將重點抓招商及回款，力爭提升物業整體出租率及應收回款率，同時加快三期項目建設。園區產業方面將緊跟政府政策導向，繼續聚焦主導產業，引入更加優質的國高企業及專精特新企業，提升園區總產業產值，加強園區服務品質，進一步提升園區的物業品牌價值。

贛州項目在二零二四年將根據市場情況適時調整寫字樓銷售政策，加大對寫字樓拓客的力度，並尋求辦公樓整體包銷及澤豐中心酒店的銷售。在車位銷售方面，將調整車位促銷的相關政策，適時釋放銷售優惠政策，促進部分觀望業主成交。在商業版塊方面，贛州團隊將重點打造環球匯古樹廣場特色，對競品項目形成差異化，使項目形成聚客效應，擴散至周邊商舖，帶動整場顧客流動性，結合市場調整招商方向及業態規劃，引進大型兒童遊樂及餐飲進駐，提升項目經營氛圍。

汕頭項目在二零二四年將圍繞加大銷售和保交樓兩大目標，重點消化現樓銷售，全力以赴做好銷售及交樓工作。團隊將多管道拓展南區新增銷售，團隊全員上陣，著力挖掘合作夥伴、已入駐單位上下游關聯單位成交可能，加快大宗交易進程以及老帶新成交。招商團隊則重點拓寬客戶管道，採取措施包括(1)積極參加現有大型客戶、政府類客戶續簽招投標，並達成合同續簽；(2)釋放項目產品資訊及政策利好，挖掘潛在客戶；(3)完善市場跟蹤及政策更新，及時調整招商方向及策略；及(4)增加園區運營活動，提升入駐企業歸屬感，提升老帶新比例。

## 金融服務業務的展望

儘管於多個不明朗因素困擾環球經濟前景，本集團的證券經紀團隊在二零二四年將繼續積極把握經濟復蘇為金融市場帶來的機遇，持續優化客戶交易體驗，以提升其市場板塊競爭力。同時證券經紀團隊將堅守其審慎的方針，審視其融資服務並採取適當策略減低下行風險，致力維持穩定的業務發展。

二零二四年，在全球市場加速融合和地域事件不斷的宏觀環境下，公司資產管理團隊將持續秉持科學理性的投資分析方法，針對全球市場標的進行篩選和評估其投資價值，根據區域性市場特點進行大類資產再平衡策略。公司將繼續依托於香港國際金融中心的優勢，聚焦大中華地區的投資機會。

於二零二四年，本公司將持續把握發展機遇，力爭為股東創造更大回報。

## 財務回顧

本集團於二零二三年十二月三十一日的負債總額增加60.6%至約4,543.9百萬港元(二零二二年：約2,829.1百萬港元)，乃由於本年度收購附屬公司所致。資產負債比率(按借貸除以資產淨值計算)減少至24.3%(二零二二年：27.6%)。

## 收益

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益減少約8.8% (二零二二年：69.0%) 至約740.3百萬港元(二零二二年：約811.4百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	二零二三年		二零二二年		百分比 變動
	百萬元	佔總收益 比例	百萬元	佔總收益 比例	
自動化	431.8	58.3%	574.6	70.8%	-24.9%
金融服務	38.2	5.2%	47.5	5.9%	-19.6%
物業投資及發展	354.7	47.9%	259.3	31.9%	36.8%
證券投資	(84.4)	(11.4%)	(70.0)	(8.6%)	-20.6%
	<u>740.3</u>	<u>100%</u>	<u>811.4</u>	<u>100%</u>	<u>-8.8%</u>

於年內，自動化以及物業投資及發展分部為本集團的主要收益來源，分別佔總收益約58.3%(二零二二年：70.8%)及約47.9%(二零二二年：31.9%)。

## 毛利及毛利率

年內毛利減少約23.9%至約138.6百萬港元(二零二二年：約182.2百萬港元)，而毛利率則減少至18.7% (二零二二年：22.5%)。該變動主要因本年度自動化分部以及物業投資及發展分部競爭加劇，導致可實現毛利率較二零二二年有所下降。

## 其他虧損／收益 — 淨額

年內其他虧損淨額約7.4百萬港元(二零二二年：年內其他收益淨額約53.8百萬港元)，主要由於二零二二年收回過往年度已撇銷壞賬減少約53.3百萬港元。

## **其他收入**

其他收入減少約71.2%至約15.2百萬港元(二零二二年：約52.8百萬港元)，乃由於雜項收入由二零二二年約49.5百萬港元減少至二零二三年約12.1百萬港元。

## **分銷成本**

分銷成本減少約2.9%至約20.1百萬港元(二零二二年：約19.6百萬港元)，佔總收益的2.7%(二零二二年：2.4%)。與去年相比並無大幅波動。

## **行政費用**

行政費用減少約25.3%至約244.6百萬港元(二零二二年：約327.4百萬港元)，乃主要由於兩年間撇銷貸款及墊款減少53百萬港元以及匯兌虧損減少38百萬港元所致。

## **財務收入／(成本) — 淨額**

於二零二三年，財務成本淨額約31.1百萬港元(二零二二年：財務收入淨額約41.5百萬港元)。財務成本淨額增加的原因是按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於二零二二年減少約112.2百萬港元。

## **所得稅開支**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得所得稅開支約12.8百萬港元(二零二二年：約29.4百萬港元)，乃主要由於本年度應稅溢利減少。

## **本公司擁有人應佔溢利／虧損**

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司錄得本公司擁有人應佔溢利約102.5百萬港元(二零二二年：虧損約551.5百萬港元)。



## 財務資源回顧

### 流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，本集團繼續維持健康的財政狀況。於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為562.3百萬港元(二零二二年：約486.3百萬港元)。流動資產淨值所反映的營運資金約1,985.7百萬港元(二零二二年：約1,051.1百萬港元)。流動比率約1.6(二零二二年：約1.4)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是24.3%(二零二二年：27.6%)。

本集團於二零二三年十二月三十一日的借貸包括企業債券約313.0百萬港元(二零二二年：約341.0百萬港元)、信託收據貸款約零港元(二零二二年：約8.8百萬港元)、銀行貸款約422.8百萬港元(二零二二年：約966.2百萬港元)及其他貸款約987.6百萬港元(二零二二年：約92.5百萬港元)。

於二零二三年十二月三十一日的借貸由以下各項作抵押：(i)本公司、本公司股東、本公司若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)物業、廠房及設備約198.3百萬港元(二零二二年：約199.6百萬港元)；(iii)投資物業1,832.5百萬港元(二零二二年：約1,749.3百萬港元)；及(iv)已抵押銀行存款約為237.8百萬港元(二零二二年：零港元)。

### 資本及其他承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的資本承擔約215.2百萬港元、3.585.1百萬港元及1,129.5百萬港元，分別與聯營公司的投資、投資物業及物業發展開支，以及有關汕頭市泰盛股權的第二階段收購款項有關(二零二二年：約215.2百萬港元及424.1百萬港元，分別與聯營公司的投資以及投資物業及物業發展開支有關)。

## 貨幣風險及管理

於年內，本集團的收款主要以港元、人民幣(「人民幣」)及美元列值。本集團主要以港元、人民幣及美元付款。

由於本集團自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故本集團大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響本集團的盈利能力。本集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於年內，本集團並無訂立任何外匯遠期合約。

## 未來資本投資計劃及預期資金來源

本集團的經營及資本開支主要透過營運現金流及股東權益等內部資源及銀行融資提供資金。本集團預期會有充裕資源及銀行融資來應付其資本開支及營運資金需要。

## 為未來業務發展籌集資金

當本集團認為其擴大業務及開發新業務有資金需求時，其將探索可能的融資方式，如債務融資，配售新股或發行公司債券。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團主要在香港及中國內地僱有406名(二零二二年：292名)全職僱員。僱員之薪酬乃根據個別人士之責任、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療保險、公積金及其他具競爭力之額外福利。

本公司於二零二零年六月二日採納一項購股權計劃，以激勵或獎賞員工，購股權將根據購股權計劃授予合資格僱員。

## 二零一九年七月股份認購所得款項之用途

於二零一九年七月十日，本公司與寶新發展有限公司（「寶新發展」）訂立認購協議，內容有關認購本公司4,000,000,000股新股份（「股份」），認購價為每股股份0.25港元（「寶新發展股份認購」）。有關寶新發展股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十日的公告和本公司日期為二零一九年十月十日的通函（「二零一九年通函」）。

於二零一九年十二月十七日，本公司向寶新發展發行及配發2,400,000,000股新股份，收取所得款項為600.0百萬港元。於二零二零年五月八日，本公司向寶新發展發行及配發1,600,000,000股新股份，收取所得款項為400.0百萬港元。寶新發展股份認購的所得款項淨額約為999.4百萬港元，其中943.8百萬港元已用於以下用途：

百萬港元

1. 提供經紀服務及企業融資	
(i) 證券經紀及孖展融資；及	130.0
(ii) 投資	57.1
(iii) 企業融資分部	26.7
2. 資產管理業務拓展	180.0
3. 借貸業務拓展	250.0
4. 一般營運資金	300.0
	<hr/>
	943.8
	<hr/> <hr/>

於本公告日期，寶新發展股份認購所得的999.4百萬港元所得款項淨額中，劃撥企業融資部的55.6百萬港元尚未動用。隨著企業融資部於二零二三年十二月三十一日終止營運，本公司已將有關金額用於償還到期債務，以降低借貸成本。除上文所披露者外，寶新發展股份認購全部所得款項淨額已按二零一九年通函所載擬定用途悉數使用。

## 二零二三年二月配售事項所得款項之用途

於二零二三年二月二十七日，本公司與寶新證券有限公司(「**配售代理**」)訂立配售協議，據此，配售代理將按竭誠原則促使不少於六名承配人按配售價每股配售股份0.34港元認購最多313,875,122股本公司新股份(「**該配售事項**」)。配售股份將根據於二零二二年六月的股東週年大會批准的一般授權配發及發行。有關該配售事項的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月二十七日的公告。

於二零二三年三月二十二日，本公司向承配人配發及發行310,624,390股新股份並收到所得款項約105,612,293港元。該配售事項的所得款項淨額為約104,412,293港元，其中約90%將用於償還到期債務，其餘將用作本集團一般營運資金。

於本公告日期，所得款項淨額約104,412,293港元已按擬定用途悉數動用。

## 二零二三年四月股份認購所得款項之用途

於二零二三年四月二十日，本公司與中浩發展有限公司(「**中浩發展**」)訂立認購協議，按每股0.281港元的認購價認購800,000,000股本公司新股(「**中浩發展股份認購**」)。有關中浩發展股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月二十日的公告及本公司日期為二零二三年六月二日的通函。

於二零二三年七月二十六日，本公司向中浩發展發行及配發800,000,000股新股份，並收取款項224.8百萬港元。中浩發展股份認購的所得款項淨額約為224.7百萬港元，其中約90%將用於償還到期債務，餘款將用作本集團一般營運資金。指定用作一般營運資金的所得款項淨額將用於(i)本集團的分銷成本，包括但不限於員工成本、廣告、推廣及展覽開支及(ii)本集團的行政費用，包括但不限於水電費。

於本公告日期，中浩發展股份認購所得的224.7百萬港元所得款項淨額中，分別劃撥償還到期債務及本集團一般營運資金的134.0百萬港元及8.6百萬港元尚未動用。尚未動用的所得款項淨額已存放於香港銀行。

## 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二二年：無)。

## 本公司之購股權計劃

本公司採用一項購股權計劃(「購股權計劃」)，該計劃乃根據本公司股東於二零二零年六月二日通過的書面決議案。於本公告日期，本公司根據購股權計劃可發行的股份總數為156,937,561股，相當於截至採用購股權計劃之日本公司全部已發行股本之約5.86%。

於本公告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席二零二三年股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記：

遞交股份過戶文件以作登記的 最後時限：	二零二四年五月三十一日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記：	二零二四年六月三日(星期一)至 二零二四年六月六日(星期四) (包括首尾兩天)
記錄日期：	二零二四年六月六日(星期四)

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 公眾持股量

根據本公司公開可得資料並就董事所知悉，於本公告日期，公眾持股量充足，不少於上市規則所規定之本公司已發行股份25%。

## 企業管治

為加強本公司管理並保障股東的整體利益，本公司致力維持高水平的企業管治。於回顧年度，董事會認為本公司已遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的守則條文，惟與以下披露者有所偏差。

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之職能應有區分，不應由一人同時兼任。黃萬勝先生出任本公司主席兼首席執行官。本公司對此條文有所偏離，因為本公司相信由黃先生兼任兩個職位，彼將對本集團發揮強大且貫徹一致的領導，並提供更多有效及高效業務計劃及決定，以及更佳執行本集團的長期業務策略。因此，該架構有利於本集團的業務前景。此外，本公司目前的管理架構包括充足的獨立非執行董事人數及所有重大決定都與董事會、合適的董事會委員會及主要人員協商後作出。因此，董事會相信此舉可維持並將繼續維持權力平衡。

根據上市規則第3.10條，上市發行人董事會必須包括最少三名獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)。根據上市規則第3.21條，上市發行人審核委員會必須最少由三名成員組成，而審核委員會的大多數成員必須是獨立非執行董事。根據上市規則第3.25條，上市發行人薪酬委員會必須由獨立非執行董事擔任主席，並由過半數獨立非執行董事組成。自李國安教授於二零二三年七月三十一日起辭任後，獨立非執行董事的人數及審核委員會及薪酬委員會的組成均未能符合上市規則的相關規定。

於陳文偉先生獲委任後，獨立非執行董事人數以及審核委員會及薪酬委員會的組成均符合上市規則的相關規定。

何力鈞先生辭任本公司公司秘書(「**公司秘書**」)及授權代表(「**授權代表**」)後，本公司並無公司秘書，將不能符合上市規則第3.28條的規定以及上市規則第3.05條項下發行人須委任兩名授權代表的規定。

於阮傑偉先生獲委任為公司秘書及授權代表後，已符合上市規則的相關規定。

## **證券交易的標準守則**

本公司採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為本集團就董事進行證券交易的行為守則。全體董事已確認，於截至二零二三年十二月三十一日止整個年度，彼等均已遵守標準守則的條文。

## **審核委員會**

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並遵照上市規則以書面列明職權範圍。審核委員會的主要職責包括檢討及監督本集團的財務申報事宜、風險管理與內部監控程序。審核委員會由一名非執行董事(即張弛先生)及兩名獨立非執行董事(即張娟女士及陳文偉先生，其中張娟女士為主席)組成。審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度業績之初步公告。

## 獨立核數師工作範圍

本集團核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的初步業績公告所載數字與本集團的經審核綜合財務報表所載金額相符。由於大華馬施雲會計師事務所有限公司就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則項下的核證聘用，故此大華馬施雲會計師事務所有限公司並無就初步公告發出任何核證。

## 報告期後事項

### 出售中國物業

茲提述本公司日期為二零二三年十二月八日的公告及日期為二零二四年二月二十九日的通函，內容有關(其中包括)出售(i)位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城第五至第二十三層的酒店、餐廳及辦公室；及(ii)位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城的134個停車位。除另有界定外，本公告所用詞彙與日期為二零二四年二月二十九日的通函所界定者具有相同涵義。

出售事項已於二零二四年三月二十二日舉行的股東特別大會上獲本公司股東以投票方式正式通過。待達成買賣協議所載的先決條件後，完成將於買方全數最終結付代價時達成。完成時，賣方會將出售物業的佔用權按「現狀」基準交付予買方。與出售物業有關的全部產生收入(包括但不限於租金收入)權利及任何管理及決策權力將於買方全數最終結付代價後翌日轉移予買方。有關出售事項的詳情，請參閱日期為二零二四年二月二十九日的通函。

除上文及本公告他處披露者外，本集團於報告期後並無重大事項。



## 股東週年大會

本公司的股東週年大會預期將於二零二四年六月六日(星期四)舉行，並將根據上市規則規定之方式向股東刊發及寄發股東週年大會通告。

## 刊發年度業績及年報

本公告於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hk1282.com](http://www.hk1282.com))發表，二零二三年年報將於適當時候寄發予股東及於上述網站內刊載。

## 致謝

本人謹藉此機會向董事會全仁及全體員工過往一年的貢獻和努力衷心致謝，同時向本集團全體股東及持份者的堅實支持深表謝意。展望未來，本集團將秉持「共創、共融、共享」的精神迎接挑戰，為所有股東帶來穩定理想的回報，竭誠為本公司每一位股東及投資者實現最大價值，創造最佳回報。

承董事會命  
中澤豐國際有限公司  
主席兼首席執行官  
黃萬勝

香港，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事，分別為黃萬勝先生及李敏斌先生；一位非執行董事張弛先生；及三位獨立非執行董事，分別為趙伊子女士、張娟女士及陳文偉先生。