

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



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1064)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之初步業績

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.49(1)及(2)
條作出公佈。

中華國際控股有限公司（「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」）截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績（「年度業
績」），連同比較數字及相關解釋附註如下：

綜合收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	2	30,283	57,670
銷售成本		—	(5,628)
毛利		30,283	52,042
其他收入及收益		786	786
投資物業之公允價值變動		50,692	33,638
行政開支		(25,302)	(25,693)
財務費用	3	(1,509)	(1,664)
稅前溢利	4	54,950	59,109
所得稅開支	5	(20,900)	(28,128)
年度溢利		34,050	30,981

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		3,273	6,811
非控股權益		<u>30,777</u>	<u>24,170</u>
		<u>34,050</u>	<u>30,981</u>
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利	7		
— 基本		<u>0.46港仙</u>	<u>0.95港仙</u>
— 攤薄		<u>0.46港仙</u>	<u>0.95港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年度溢利	<u>34,050</u>	<u>30,981</u>
其他全面收益／(開支) 於隨後期間可能重新分類至收益表之 其他全面收益／(開支)：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	<u>(242,675)</u>	<u>80,203</u>
年度全面收益總額／(開支)	<u><u>(208,625)</u></u>	<u><u>111,184</u></u>
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(69,972)	31,202
非控股權益	<u>(138,653)</u>	<u>79,982</u>
	<u><u>(208,625)</u></u>	<u><u>111,184</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,460	4,013
使用權資產		–	1,419
投資物業		4,274,112	4,561,214
非流動資產總值		4,277,572	4,566,646
流動資產			
持作銷售物業		29,315	32,262
貿易應收款項	8	12,334	21,611
預付款項、按金及其他應收款項		11,864	13,368
現金及銀行結存		84,874	93,204
流動資產總值		138,387	160,445
流動負債			
貿易應付款項	9	(2,075)	(2,121)
其他應付款項及應計負債		(56,719)	(70,101)
應付稅項		(78,559)	(79,521)
租賃負債		–	(1,303)
流動負債總值		(137,353)	(153,046)
流動資產淨值		1,034	7,399
總資產減流動負債		4,278,606	4,574,045
非流動負債			
董事貸款		(72,297)	(78,056)
應付董事款項		(113,915)	(149,036)
長期其他應付款項		(146,003)	(140,763)
遞延稅項負債		(924,868)	(982,814)
非流動負債總值		(1,257,083)	(1,350,669)
淨資產		3,021,523	3,223,376
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		17,840	17,840
儲備		856,130	919,330
		873,970	937,170
非控股權益		2,147,553	2,286,206
總權益		3,021,523	3,223,376

附註：

1.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「HKFRS」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「HKAS」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除按公允價值計量之投資物業外，該等財務報表已按歷史成本法編製。該等財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有價值已調至最接近之千位數。

1.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂HKFRS：

HKFRS 3 (修訂本)	概念框架之提述
HKAS 16 (修訂本)	物業、機器及設備：未作擬定用途前之所得款項
HKAS 37 (修訂本)	虧損合約－達成合約之成本
HKFRS二零一八年至 二零二零年週期之年度改進	HKFRS 1、HKFRS 9、HKFRS 16相應闡釋範例及 HKAS 41 (修訂本)

經修訂HKFRS之性質及影響載述如下：

- (a) HKFRS 3 (修訂本) 旨在以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架（「概念框架」）取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就HKFRS 3就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於HKAS 37或HK(IFRIC)－詮釋 21範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用HKFRS 3的實體應分別參考HKAS 37或HK(IFRIC)－詮釋 21，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自二零二二年一月一日起提前採納該等修訂。本集團對二零二二年一月一日或之後發生的業務合併作出前瞻性修訂。由於本年度並無發生業務合併，該等修訂並無對本集團財務狀況及業績產生任何影響。

- (b) **HKAS 16**修訂本禁止實體從物業、機器及設備的成本中扣除資產達到管理層預定位置與條件的運作狀態所產生的全部出售所得款項。相反，實體必須將該等資產的出售所得款項及有關成本按**HKAS 2**存貨計入損益。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用有關修訂。由於在物業、廠房及設備可供使用之前並無產生銷售項目，是項修訂並未對本集團財務狀況或業績產生任何影響。
- (c) **HKAS 37** (修訂本) 澄清，就根據**HKAS 37**評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團對於二零二二年一月一日尚未獲履行所有責任的合約前瞻性應用有關修訂，且並未發現任何虧損合約。因此，有關修訂對本集團的財務狀況或表現不會產生任何影響。
- (d) **HKFRS**二零一八年至二零二零年年度改進載列**HKFRS 1**、**HKFRS 9**、**HKFRS 16**隨附之範例及**HKAS 41**之修訂本。預計適用於目標公司的該等修訂本詳情如下：

HKFRS 9金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已自二零二二年一月一日起追溯性採用有關修訂。由本集團金融負債於本年內並無任何修改或交換，有關修訂對本集團財務狀況或表現並無任何影響。

2. 收入及經營分類資料

收入分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自其他來源的收入		
場地使用者予投資物業之收入	30,283	30,209
來自客戶合約之收入		
銷售物業	—	27,461
	<u>30,283</u>	<u>57,670</u>

經營分類資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業投資及發展分類，投資可以從出租及銷售位於中國大陸的物業產生收入潛力之物業；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

本集團管理層獨立監察其經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／(虧損) (其為來自經營業務之經調整稅前溢利／(虧損) 之計量) 予以評估。來自經營業務之經調整稅前溢利／(虧損) 乃貫徹以本集團來自經營業務之稅前溢利計量，惟其他收入及收益及財務成本不包含於該計量。分類資產不包括現金及銀行結存，乃由於該等資產按組合基準管理。分類負債不包括應付稅項、遞延稅項負債及董事貸款，乃由於其按組合基準管理。

	投資物業及發展		公司及其他		合計	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分類收入						
銷售予外界客戶	<u>30,283</u>	<u>57,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,283</u>	<u>57,670</u>
分類業績	<u>71,161</u>	<u>73,479</u>	<u>(15,488)</u>	<u>(13,492)</u>	<u>55,673</u>	<u>59,987</u>
其他收入及收益					<u>786</u>	<u>786</u>
財務費用					<u>(1,509)</u>	<u>(1,664)</u>
稅前溢利					<u>54,950</u>	<u>59,109</u>
所得稅					<u>(20,900)</u>	<u>(28,128)</u>
年度溢利					<u>34,050</u>	<u>30,981</u>
分類資產	<u>4,331,007</u>	<u>4,631,859</u>	<u>78</u>	<u>2,028</u>	<u>4,331,085</u>	<u>4,633,887</u>
未分配資產					<u>84,874</u>	<u>93,204</u>
總資產					<u>4,415,959</u>	<u>4,727,091</u>
分類負債	<u>311,320</u>	<u>356,504</u>	<u>7,392</u>	<u>6,820</u>	<u>318,712</u>	<u>363,324</u>
未分配負債					<u>1,075,724</u>	<u>1,140,391</u>
總負債					<u>1,394,436</u>	<u>1,503,715</u>
其他分類資料：						
物業、廠房及設備折舊	<u>261</u>	<u>273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>261</u>	<u>273</u>
使用權資產折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,419</u>	<u>1,893</u>	<u>1,419</u>	<u>1,893</u>
投資物業之公允價值變動	<u>(50,692)</u>	<u>(33,638)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(50,692)</u>	<u>(33,638)</u>

地區資料

分類收入按客戶所在地劃分，分類資產按資產所在地劃分。由於本集團收入逾90%均來自中國大陸之客戶，且本集團資產逾90%位於中國大陸，因此並無呈列地區分類資料。

有關主要客戶之資料

來自一名(二零二一年：兩名)客戶的收入佔本團總收入10%以上。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自客戶A及客戶B的收入分別為30,283,000港元(二零二一年：30,209,000港元)及無(二零二一年：27,461,000港元)。

3. 財務費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息：		
董事貸款	1,484	1,548
租賃負債	25	116
	<u>1,509</u>	<u>1,664</u>

4. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已出售物業之成本	-	5,628
物業、廠房及設備折舊	261	273
使用權資產折舊	1,419	1,893
銀行利息收入	(601)	(556)
投資物業之公允價值變動	<u>(50,692)</u>	<u>(33,638)</u>

5. 所得稅支出

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期－中國大陸		
企業所得稅		
本年度支出	5,805	8,188
土地增值稅(「土地增值稅」)		
本年度支出	-	10,809
遞延稅項	15,095	9,131
年內稅項開支總額	<u>20,900</u>	<u>28,128</u>

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零二一年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項按本集團經營所在管轄區之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按稅率25%(二零二一年：25%)繳稅。

本集團在中國大陸的附屬公司乃按土地增值的60%繳納土地增值稅，土地增值即出售物業的收益減去可扣除的支出(包括土地成本及所有物業開支)。

6. 末期股息

董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利3,273,000港元(二零二一年：6,811,000港元)以及年內已發行普通股加權平均數目713,767,205股(二零二一年：713,616,520股)計算。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，所呈列的每股基本盈利金額並未就攤薄作出調整，因購股權之影響並未對所呈列的每股基本盈利產生攤薄效應。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無具攤薄影響之已發行普通股。

8. 貿易應收款項

貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二二年		二零二一年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	12,334	100	15,945	74
超過6個月但不足1年	—	—	5,666	26
	<u>12,334</u>	<u>100</u>	<u>21,611</u>	<u>100</u>

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據收入確認日計算。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素之物品。貿易應收款項為免息項目。

9. 貿易應付款項

本集團於報告期完結日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二二年		二零二一年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	<u>2,075</u>	<u>100</u>	<u>2,121</u>	<u>100</u>

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。貿易應付款項為免息項目。

10. 比較數字

可資比較之本公司普通股持有人應佔每股基本及攤薄盈利已經以港仙重新呈列，以符合本年度的呈列方式。

財務回顧

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得營業額30,283,000港元(二零二一年：57,670,000港元)。本公司普通股權益持有人應佔之純利為3,273,000港元(二零二一年：6,811,000港元)。本集團年內營業額減少乃因本年度並無出售物業，而上年度則錄得出售物業交易27,461,000港元。

經調整EBITDA

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之經調整EBITDA為溢利7,447,000港元(二零二一年：29,301,000港元)。經調整EBITDA是指未計利息、稅項及折舊前的盈利，且未計及投資物業公允價值變動之影響。

純利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的稅前及稅後溢利分別為54,950,000港元(二零二一年：59,109,000港元)及34,050,000港元(二零二一年：30,981,000港元)。本集團年內除稅前溢利減少是由於(i)本集團年內營業額減少因於本年度並無物業出售交易而上年度則錄得出售物業27,461,000港元；及(ii)本集團投資物業於本年度的公允價值收益為50,692,000港元，而本集團投資物業於上年度的公允價值收益為33,638,000港元。

流動資金及財務資源

於本年度，本集團的營運主要以業務營運產生之現金流及借貸融資。本集團於年內來自經營活動之現金流淨額為20,176,000港元(二零二一年：22,442,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為84,874,000港元(二零二一年：93,204,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有未償還借貸72,297,000港元(二零二一年：79,359,000港元)為董事貸款，而於二零二一年十二月三十一日則為租賃負債1,303,000港元及董事貸款達78,056,000港元。於二零二一年十二月三十一日，租賃負債1,303,000港元，須根據租賃條款於一年內償還，以港元計值。本集團過往年度面臨的利率波動風險甚微。

本集團於二零二二年十二月三十一日之資本負債比率為0.02 (二零二一年：0.02)，乃按本集團租賃負債及董事貸款總額72,297,000港元 (二零二一年：79,359,000港元) 除以資產總值4,415,959,000港元 (二零二一年：4,727,091,000港元) 計算。本集團於過往年度之資產負債比率維持在相對較低之水平。本集團的財務資源能夠滿足自本公佈日期起未來十二個月的資本開支及營運資金需求。

授出購股權

根據本公司日期為二零二二年十二月二日的公佈(「購股權計劃公佈」)，本公司根據於二零二二年十二月十九日採納本公司購股權計劃(「購股權計劃」)的條款，以每股0.09港元的行使價向12名承授人授出6,000萬份購股權。於二零二二年十二月三十一日之前，5,500萬份購股權獲行使，籌得所得款項4.95百萬港元(未計開支)，並已於二零二三年一月九日向購股權持有人發行及配發55百萬股新股。有關授出購股權的進一步詳情已於購股權公佈披露。

購股權計劃已於二零二二年十二月十九日失效，惟根據購股權計劃的條款，根據該計劃已授出的5,000,000份購股權仍可予行使。

集資活動

於二零二零年四月十五日，本公司宣佈(「新股發行公告」)與領泰投資有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司，並為一名獨立第三方)訂立一份認購協議(「認購協議」)，內容有關根據本公司之一般授權於二零一九年六月十八日按發行價每股0.15港元認購及發行108,000,000股本公司股本中之新股份(「新股發行」)。認購協議載列的所有先決條件均已達成且新股發行於二零二零年四月二十七日完成。有關新股發行之進一步詳情已於新股發行公告披露。

新股發行所得款項淨額直至二零二二年十二月三十一日所動用詳情如下：

發售新股公告所述擬定的 所得款項用途			直至 二零二二年 十二月 三十一日 的已動用 款項淨額	於二零二二年 十二月三十一日 未動用的所得款項	預計 動用時間
	淨額 (百萬港元)	百分比	淨額 (百萬港元)	餘額 (百萬港元)	
中國廣州開發項目之 重建成本	12.0	74.5%	-	12.0	二零二三年 十二月 三十一日 或之前
一般營運資金	4.1	25.5%	4.1	-	-
總計	16.1	100%	4.1	12.0	

於二零二二年十二月三十一日，本集團於銀行持有短期存款的未動用所得款項淨額。

業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國大陸從事物業發展、投資及管理業務，並擁有兩項主要物業權益，一項位於重慶市及另一項位於廣州市。

重慶港渝廣場

本集團於重慶之物業權益位於重慶市渝中區朝天門。港渝廣場為一幢15層高的商業樓宇，總建築面積約為49,400平方米，其中本集團擁有地庫之部份、第1至4層、第8及11層，總建築面積約為24,400平方米。該物業已於二零一六年進行全面翻新，目前為多層購物中心，主要經營男裝及鞋類批發及零售。每層大約有50至70間商舖，每間商舖面積介乎20至60平方米。大部份商舖出租予自來的第三方，租期約一年，可根據當時的市場租金自動續租。該購物中心(本集團擁有之樓層)幾乎已全部入夥，商舖流轉率維持在較低水平。鑒於朝天門數十年來一直為重慶周邊城市及三峽地區之主要服裝經銷點之一，港渝廣場為該地區最受歡迎的男裝及鞋類批發點之一。

重慶市在二零二二年大部分時間均能控制COVID-19疫情，除Omicron變種病毒於二零二二年下半年引起COVID-19爆發而出現臨時停業外，港渝廣場的業務運營恢復正常。為緩解臨時停業的影響，運營商通過為其租戶及客戶舉辦瘋狂促銷及抽獎活動來增加營銷動力。由於二零二三的租約在二零二二年十二月底就已承租，故本年度租金收入並未受到重大影響。

廣州重建項目

本集團於廣州之物業權益乃位於廣州市越秀區的發展用地，前稱廣州大都市鞋城位於越秀區解放南路以東、大新路以南、一德路以北及謝恩里以西，距廣州交易會(曾為中國大陸於一九七八年實施改革開放政策前唯一的出口窗口)舊館約3分鐘步行路程，而距廣州的地標珠江河畔約5分鐘步行路程。

大都市鞋城(於二零一九年八月停業前)為一棟2層的非永久性建築，建築面積約14,700平方米，以及約有500家商舖。大都市鞋城於該地區擁有逾百年的鞋類批發業務歷史，為廣州最受歡迎的鞋類精品展示及批發中心。

廣州大都市鞋城於二零一九年八月終止營運以進行重建。越秀區人民政府(「越秀區人民政府」)表示，彼等將盡最大努力支持廣州正大的重建計劃。

截至目前，除一幢樓宇尚未完成拆遷及少數鄰近的商舖繼續照常營業外，廣州大都市鞋城經已拆卸，且開發地盤已租賃予第三方作臨時停車場之用。

待收回最後一幢由小業主佔用的7層高樓宇後，該重建項目擬開發為一座22層多功能甲級商業綜合樓，包括雙子塔及3層地庫，用於批發及展廳設施、辦公及服務公寓用途，並配有停車場及裝卸區等配套設施，總建築面積約234,000平方米。亦計劃將新大樓的地庫透過地下通道連接兩個地鐵站，即一德路站及海珠廣場站。

於二零二一年初，國務院再次推出新的城市政策指令，鼓勵一線城市將商業區重新規劃為住宅區，目的是減少因電子商貿而導致的商業物業供過於求，並增加市場上的住宅物業供應。因此，本集團就該項新政策展開初步可行性研究，如部分重建項目可由服務式公寓改為住宅物業用途，預期新發展項目的投資回報率將大幅提高。本集團相信，一旦全國房地產開發市場的整合步入正軌，重新規劃的政策會很快提上日程。

二零二一年末出現的房地產市場危機為全國樓市響起了警鐘，有關影響仍未得到緩解，無可避免對本年度的廣州房地產市場氣氛造成衝擊。儘管如此，廣州正大的重建計劃仍按計劃進行，因為在規劃階段所需的資金非常有限。

根據最新的施工時間表(假設於二零二四年第一季動工)，預計該開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二六年底完成，而第二期將於二零二八年第一季完成。待獲得相關監管部門的檢查及安全許可後，預計新的商業綜合體最早將於二零二七年初開業並為本集團帶來租金收入。

該再發展項目將以預算成本約為人民幣17億元(19.21億港元)建造，其中本集團及關連人士將分別承擔總成本的25%及75%(按迄今為止本集團持有開發項目25%權益的基準承擔)。預期建築成本將透過銀行借貸(以本集團物業資產作抵押)、項目融資、股權融資及潛在投資者之新資金撥付。在若干情況下，潛在承包商及建築材料供應商將為重建項目墊付營運資金，此為中國大陸業內之普遍做法。

儘管廣州之重建項目於未來數年將不再為本集團貢獻重大收益，但預計其於二零二二年將繼續自剩餘尚未拆除之若干單位及臨時停車場產生租金收入，直至建築工程開工。

根據香港會計準則第40號—物業投資，該標的資產將仍屬投資物業，並按其公允價值計量，其公允價值變動於本集團下一個財政年度之綜合財務報表中確認。預計新的商業綜合體將於竣工後用於賺取租金及資本增值目的。

持作銷售物業

本集團擁有約190個住宅單位，每個單位面積介乎20平方米至70平方米，總建築面積約11,000平方米。該等住宅單位於二十世紀九十年代後期建造，目的是臨時安置將其於越秀區開發場地的居住單位移交予廣州正大拆遷的業主，但至今仍空置或可作現貨銷售。由於二零二二年第三季度廣州出現Omicron變體令COVID-19疫情突然爆發，原定物業銷售活動在年內暫時擱置。

該等物業指位於廣州白雲區及芳村區的五組住宅單元，交通便利。鑒於該等單位均已落成二十多年，因此在推出市場銷售前須進行翻新。預計該等單位首次置業者對物業市場發展回復信心後將受到他們的歡迎。

重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項，詳情披露於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度年報（「二零二一年年報」）的「重大收購事項之更新」及「重大收購事項」兩節內。以下是自二零二二年三月二十九日（二零二一年年報批准日期）以來，收購事項（定義見上文）的最新進展。

於二零二二年六月，本集團及相關賣方簽訂延期協議，以探索機會協定任何經修訂條款以清繳有關香港正大餘下75%之間接權益收購事項、有關代價及將完成時間表延至經修訂最後截止日期（已進一步延至二零二三年六月三十日）之前。倘若達成一份經修訂協議，預計收購事項將透過債務融資、股權融資、銀行借貸或三種方式的組合而提供資金。

倘若收購事項於二零二三年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。倘若此事發生，則本集團將不再控制香港正大及其附屬公司，並將會對會計處理方式產生重要變動，致使香港正大將於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表被視作由本公司擁有25%股權之聯營公司而非擁有25%股權之附屬公司。本公司將於本集團作出具體決定時進一步發表公佈。

駁回裁定上訴之更新

於二零二一年五月，廣州正大收到廣東省廣州市中級人民法院（「廣州市中院」）發出的民事裁定書。該裁定書裁定頒令由廣州市越秀房地產開發經營有限公司（「越房私企」，並非廣州正大股東或債權人）提起的強制清算申請（「所謂清算呈請」）遭駁回（「駁回裁定」），理由為雙方股東對於廣州正大是否發生解散事由、公司主要財產以及公司股東股權尚有較大爭議，且爭議至今未經訴訟或者仲裁予以確認。在駁回裁定中，廣州市中院確認廣州正大仍然「在業」及本集團另一間接附屬公司正大房地產開發有限公司（「香港正大」）持有廣州正大100%權益。

該駁回裁定乃廣州正大迄今為止首次收到由廣州市中院發出與所謂清算呈請有關的法院文件，距二零零九年越房私企提起的所謂呈請已超過十年。本公司對駁回裁定判越房私企不具向廣州正大提起清算呈請的先決資質表示歡迎。

本公司認為駁回裁定消除了困擾廣州正大營運近十年的法律疑慮並可有助加快廣州正大的重建計劃。

知越房私企已於二零二一年五底對駁回裁定依法提起上訴（「駁回裁定上訴」）。駁回裁定上訴已於二零二二年一月聆訊，惟尚未進行裁決。

基於駁回裁定中所提及的理據，並經徵詢合資格的中國法律意見後，本公司對駁回裁定上訴獲得有利裁決表示樂觀。

展望

緊接著內地及香港於二零二三年三月初實施「全面復常」政策以來，中港兩地之間自由出入境及海外出差的限制經已全部解除。COVID-19似乎已不再構成公共衛生威脅，而內地及香港的大多數商業及社交活動均逐漸恢復正常。最新經濟指標確認兩地經濟均呈現持續而強勁反彈勢頭。董事會欣然迎接此一充滿活力的經濟機遇。

國務院改組後，中央政府新領導班子預計將全力以赴為二零二三年實現「5%左右」的經濟增長目標，但內地經濟仍要極力跨過重重難關與及潛在障礙方能達標。曠日持久的俄烏戰爭帶來的動盪局勢、與華府及其盟友的緊張關係仍然縈繞不去、矽谷銀行倒閉及瑞士信貸易主後可能引發歐美金融危機以及西方國家創紀錄的高通脹率等因素，均可拖慢國家今年的經濟增長步伐。另一方面，全球貨幣市場普遍認為美國聯儲局加息將在今年第三季度見頂；這種預期可能會降低強美元的趨勢，同時亦會使人民幣匯率穩定下來。

受到日益混亂不安的外部環境所困繞，以及為應對上述挑戰，國家新任總理李強最近在兩會上表示，實質復甦將是經濟議程上的首要任務，並進一步向企業家保證，政府會透過「保持開放」持續支持私營企業。李強總理亦強調要打好四套組合拳，即宏觀政策、擴大需求、改革創新及防範化解風險，以謹慎調節全國經濟活動及迅速應對潛在危機。透過不時整合這幾套組合拳，董事會對今年中國經濟的穩定及繁榮持審慎樂觀態度。

由於房地產行業被重申為「國家經濟支柱」，一般認為政府將會不斷出台有利政策及放寬指引，以一直緩解全國房地產市場的信心危機。預計在得到補充資本供應前，內地房地產開發市場難以回復昔日繁榮景象，恢復市場與投資者及最終用戶的信心仍需要時間。從中期來看，在中央政府的監管下完成整頓後，內地房地產開發市場將重新走上高速發展的軌道。

新當選的國家主席習近平最近在兩會上發表的重要講話強調，「推進強國建設，離不開香港、澳門長期繁榮穩定」及「紮實推進「一國兩制」實踐」。董事會全力支持以習近平為首的黨中央建設具有中國社會主義特色的現代化強國，以及「全力支持香港特區政府依法施政」。

展望未來，二零二三年仍然是艱難的一年，但董事對內地及香港在今年第二季度的經濟反彈持樂觀態度。

與此同時，本集團將積極探索其他收入來源及廣州新業務項目，以彌補自二零一九年以來因關閉批發商場而損失的收入。

企業管治常規守則

董事認為，本公司於全年符合上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」），惟以下偏離除外。

守則第A.4.2條

守則第A.4.2條之第二部分訂明，每名董事（包括按特定任期委任者）必須最少每三年輪值告退一次。

根據本公司之公司細則，本公司董事總經理毋須輪值告退。然而於過往年度，本公司董事總經理均自願每三年輪值告退一次，並自願在本公司之股東大會上重選連任。董事認為此舉符合守則常規之精神。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出特定查詢後，本公司確認董事於年報所涵蓋之會計期間已遵守標準守則所規定之準則。

買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

獨立核數師審閱初步業績公佈

初步業績公佈所載有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註數字，已經由本公司核數師與本集團本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。本公司核數師就此執行之工作並不構成核證業務，因此本公司核數師並不就初步業績公佈發表任何意見或核證結論。

審核委員會

本公司之審核委員會已審閱年度業績。

於聯交所網站披露資料

載有上市規則附錄十六所規定所有資料的本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報將於可行時寄發予本公司股東及刊載於聯交所網站。

承董事會命
執行董事
何鑑雄

香港，二零二三年三月三十日

於本公佈日期，董事會成員包括：(i)執行董事何鑑雄；(ii)非執行董事楊國瑞；及(iii)獨立非執行董事譚剛、黃妙婷及黃鉅輝。