

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分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。

ZHONGCHANG INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED

中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：859)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

全年業績公佈

中昌國際控股集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「報告期間」或「二零二零財政年度」)之業績，其連同截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財政年度」)之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收入表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|----------------|----|-----------------|-----------------------|
| | | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
| 收益 | 4 | 36,990 | 44,976 |
| 其他收入／(虧損)淨額 | 6 | 11,882 | (26,640) |
| 投資物業之公平值淨虧損 | | (58,600) | (25,100) |
| 僱員成本 | | (13,901) | (15,788) |
| 物業、廠房及設備折舊 | | (1,006) | (998) |
| 使用權資產折舊 | | (1,672) | (1,475) |
| 預期信貸虧損模式下之減值虧損 | | (7,628) | (334,743) |
| 其他經營開支 | | (29,568) | (30,396) |

| | | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------------------------------|----|--------------|-------------|
| | | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| | | | (經重列) |
| 經營虧損 | 7 | (63,503) | (390,164) |
| 出售一間附屬公司之收益 | | 8,431 | – |
| 分佔聯營公司業績 | | – | (234,418) |
| 商譽減值 | | – | (349,981) |
| 財務成本 | 8 | (120,027) | (77,433) |
| 除稅前虧損 | | (175,099) | (1,051,996) |
| 稅項 | 9 | (5,981) | (7,515) |
| 年度虧損 | | (181,080) | (1,059,511) |
| 其他全面收入／(虧損)，扣除稅項 其後可能重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | | (11,599) | (9,371) |
| 年度其他全面收入／(虧損)， 扣除稅項 | | (11,599) | (9,371) |
| 年度全面虧損總額 | | (192,679) | (1,068,882) |
| 本公司擁有人應佔年度虧損 | | (181,080) | (1,059,511) |
| 本公司擁有人應佔年度全面虧損 總額 | | (192,679) | (1,068,882) |
| 每股虧損 | | | |
| —基本 (港仙) | 11 | (16.10) | (94.18) |
| —攤薄 (港仙) | 11 | (16.10) | (94.18) |

綜合財務狀況表

| | 於二零二零年 十二月三十一日 | 於二零一九年 十二月三十一日 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 附註 | 千港元 | 千港元 (經重列) |
| 資產及負債 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 1,127 | 2,147 |
| 使用權資產 | 2,748 | 4,384 |
| 投資物業 | 1,863,000 | 1,921,600 |
| 於聯營公司之投資 | - | - |
| 按公平值計入損益之財務資產 | 5,941 | 5,581 |
| 遞延稅項資產 | - | - |
| | <u>1,872,816</u> | <u>1,933,712</u> |
| 流動資產 | | |
| 可供銷售物業 | 628,372 | 456,354 |
| 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項 12 | 43,815 | 229,242 |
| 應收聯營公司款項 | - | - |
| 衍生金融工具 | - | 89 |
| 可收回稅項 | 3,185 | 664 |
| 現金及銀行結餘 | 356,144 | 205,947 |
| | <u>1,031,516</u> | <u>892,296</u> |
| 流動負債 | | |
| 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支 13 | 440,807 | 171,463 |
| 租賃負債 | 1,747 | 1,689 |
| 銀行及其他借貸 | 1,604,842 | 1,590,940 |
| 可換股票據 | - | 9,845 |
| 應付稅項 | 3,214 | 3,284 |
| | <u>2,050,610</u> | <u>1,777,221</u> |

| | | 於二零二零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經重列) |
|-----------|----|--------------------------|-----------------------------------|
| 流動負債淨額 | | <u>(1,019,094)</u> | <u>(884,925)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>853,722</u> | <u>1,048,787</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付賬款及按金 | 13 | 6,010 | 7,494 |
| 租賃負債 | | 1,126 | 2,841 |
| 遞延稅項負債 | | <u>11,839</u> | <u>11,026</u> |
| | | <u>18,975</u> | <u>21,361</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>834,747</u></u> | <u><u>1,027,426</u></u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 112,502 | 112,502 |
| 儲備 | | <u>722,245</u> | <u>914,924</u> |
| 權益總額 | | <u><u>834,747</u></u> | <u><u>1,027,426</u></u> |

附註：

1. 一般事項

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司為投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及物業發展。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

2.1 編製基準

綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製，香港財務報告準則此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港《公司條例》(「公司條例」)規定的適用披露。

持續經營

於二零二零年十二月三十一日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約人民幣1,019.1百萬元(二零一九年：人民幣885.0百萬元)。本公司董事認為，控股股東有意向本公司提供無條件的持續財務支持，讓本公司能夠履行其到期負債。因此，本公司董事相信，本集團有足夠資源在自報告期末起計不少於12個月的可預見未來繼續經營。因此，董事認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間及一致的會計政策編製而成。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，直至該項控制權終止為止。

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘出現虧絀。所有本集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文附屬公司會計政策所述的三項控制因素中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。倘於附屬公司的擁有權權益變動並無失去控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額，並確認(i)已收代價之公平值；(ii)所保留任何投資之公平值；及(iii)損益內任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認之本集團應佔部份則按倘本集團直接出售有關資產或負債所規定之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

2.2 會計政策及披露變更

本集團於本年度之財務報表採納二零一八年財務報告之概念框架及以下經修訂香港財務報告準則。

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| 香港財務報告準則第3號之修訂 | 業務之定義 |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂 | 利率基準改革 |
| 香港財務報告準則第16號之修訂 | 2019冠狀病毒病之相關租金減免 |
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂 | 重要性之定義 |

二零一八年財務報告之概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響論述如下：

- (a) 二零一八年財務報告之概念框架(「**概念框架**」)載列一套完整財務報告概念及準則設定，並為制訂貫徹一致的會計政策的財務報表編製者提供指引以及協助各界了解及詮釋準則。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、資產及負債終止確認的新指引、以及最新資產及負債界定及確認準則。其亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非準則，且其載述的概念概不凌駕任何準則內的概念或規定。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無造成任何重大影響。

- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂澄清業務之定義，並提供額外指引。該有關修訂訂明可視為業務之一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成產出之能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需之所有投入或過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得產出之規定，轉為重點關注所取得之投入和重要過程共同對形成產出之能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄產出之定義範圍，重點關注為客戶提供之商品或服務、投資收入或日常活動產生之其他收入。此外，有關修訂亦提供有關評估所取得過程是否重大之指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得之一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已經以未來適用法對於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂處理用作替代的無風險利率（「無風險利率」）取代現行利率基準前影響期內財務報告的事宜。該等修訂提供可在引入用作替代的無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供可行權宜方法以選擇就2019冠狀病毒病疫情的直接後果產生的租金寬減不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬減，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間有效，允許提前應用及將追溯採用。該修訂並無對本集團財務狀況及表現產生任何顯著影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的之主要使用者基於相關財務報表作出之決定，則該信息為重要。有關修訂指明，重要性取決於信息之性質或牽涉範圍或同時取決於兩者。有關修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何顯著影響。

3. 上年度調整

(i) 關於本集團被耗散資金之重列

本公司於二零二零年十月注意到，儘管本集團已於二零一九年四月和五月預付了超過人民幣170百萬元之工程款，本集團位於鎮江之物業項目承包商要求結付建築成本。事後，與承包商進行了跟進溝通和交換記錄，發現約人民幣170百萬元之資金可能已被耗散（「被耗散資金事宜」）。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十月十六日之公告。

為回應被耗散資金事宜，本公司董事會之特別委員會（「委員會」）已告成立並進行調查（「調查」），涉及（其中包括）第三方顧問就被耗散資金事宜提供協助。

根據調查之結果，本公司董事認為，在本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中撇銷人民幣170百萬元之應收款項結餘為合適，此為一項上年度調整。

(ii) 關於本集團收購德領有限公司（「德領」）全部股權之重列

根據與當時之主要股東控制之實體三盛宏業（英屬維爾京群島）控股有限公司（「三盛（英屬維爾京群島）」）達成之協議，本集團於二零一九年三月通過收購德領（本集團目前之合併實體之一）之全部股權，完成對若干地塊及其上發展中物業之購買。該交易在二零一九年綜合財務報表中作為資產購買入賬。

由於目標公司符合香港財務報告準則第3號有關業務之定義，故該交易應作為業務合併入賬。因此，上年度調整乃載於下表。由於採用業務合併之方式對該交易進行會計處理，符合資本化條件之借貸計入項目成本並應有別於採用資產購買法。因此，二零一九年產生之部分借貸成本應計入該段期間之損益。

(iii) 關於應收上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)直接或間接控制之實體的款項(包括記入聯營公司賬冊之應收上海三盛款項)之撥備的重列

於二零一九年五月十五日，上海三盛與中國信達(香港)資產管理有限公司(「抵押代理」)就一筆700百萬港元之貸款融資訂立融資協議(「融資協議」)並且就融資協議訂立若干融資文件(「融資文件」)，包括但不限於三盛與抵押代理就843,585,747股本公司股份(「押記股份」)訂立之股份按揭(「股份按揭」)。由於融資文件項下之若干違約事件持續發生，抵押代理已於二零一九年十月十八日根據股份按揭之條款及所有押記股份之實際所有權採取強制執行行動。

本公司董事認為，自二零一九年十月以來，上海三盛之財務狀況已明顯惡化，自其時起，應收三盛及其關聯方之款項的可收回性甚微。因此，在本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中撤銷所有應收三盛或其關聯方之款項為合適，此為一項上年度調整。

(iv) 關於銀行借貸分類及其他相應調整之重列

由於上述之上年度調整，本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已重列。因此，與一家商業銀行簽署之借貸協議中包含之若干契諾應已被違反。因此，本集團此前被分類為非流動之若干銀行借貸須在該銀行提出要求之情況立即清償。

下表披露本集團董事對截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收入表以及於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表中各單行項目作出之調整。

| | 如前呈報 | 上年度調整 | | | | 經重列 |
|-------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | | i | ii | iii | iv | |
| 收益 | 44,976 | - | - | - | - | 44,976 |
| 其他虧損淨額 | (103) | - | - | (26,537) | - | (26,640) |
| 投資物業之公平值淨虧損 | (25,100) | - | - | - | - | (25,100) |
| 僱員成本 | (15,788) | - | - | - | - | (15,788) |
| 物業、廠房及設備折舊 | (998) | - | - | - | - | (998) |
| 使用權資產折舊 | (1,475) | - | - | - | - | (1,475) |
| 預期信貸虧損模式下之 | | | | | | |
| 減值虧損 | (15,453) | (196,868) | - | (122,422) | - | (334,743) |
| 其他經營開支 | (29,076) | - | (1,320) | - | - | (30,396) |
| 經營虧損 | (43,017) | (196,868) | (1,320) | (148,959) | - | (390,164) |
| 分佔聯營公司業績 | (1,789) | - | - | (232,629) | - | (234,418) |
| 於一間聯營公司之投資之 | | | | | | |
| 減值虧損 | (26,121) | - | - | 26,121 | - | - |
| 商譽減值 | - | - | (349,981) | - | - | (349,981) |
| 財務成本 | (23,450) | - | (53,983) | - | - | (77,433) |
| 除稅前虧損 | (94,377) | (196,868) | (405,284) | (355,467) | - | (1,051,996) |
| 稅項 | (410) | - | - | - | (7,105) | (7,515) |
| 年度虧損 | <u>(94,787)</u> | <u>(196,868)</u> | <u>(405,284)</u> | <u>(355,467)</u> | <u>(7,105)</u> | <u>(1,059,511)</u> |

| | 如前呈報 | 上年度調整 | | | | 經重列 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | | i | ii | iii | iv | |
| 其他全面虧損，扣除稅項 | | | | | | |
| 其後可能重新分類至損益之 | | | | | | |
| 項目： | | | | | | |
| 換算海外業務產生之 | | | | | | |
| 匯兌差額 | <u>(18,227)</u> | <u>3,741</u> | <u>1,644</u> | <u>3,336</u> | <u>135</u> | <u>(9,371)</u> |
| 年度其他全面虧損，扣除稅項 | <u>(18,227)</u> | <u>3,741</u> | <u>1,644</u> | <u>3,336</u> | <u>135</u> | <u>(9,371)</u> |
| 年度全面虧損總額 | <u><u>(113,014)</u></u> | <u><u>(193,127)</u></u> | <u><u>(403,640)</u></u> | <u><u>(352,131)</u></u> | <u><u>(6,970)</u></u> | <u><u>(1,068,882)</u></u> |
| 本公司擁有人應佔年度虧損 | <u><u>(94,787)</u></u> | <u><u>(196,868)</u></u> | <u><u>(405,284)</u></u> | <u><u>(355,467)</u></u> | <u><u>(7,105)</u></u> | <u><u>(1,059,511)</u></u> |
| 本公司擁有人應佔年度 | | | | | | |
| 全面虧損總額 | <u><u>(113,014)</u></u> | <u><u>(193,127)</u></u> | <u><u>(403,640)</u></u> | <u><u>(352,131)</u></u> | <u><u>(6,970)</u></u> | <u><u>(1,068,882)</u></u> |
| 每股虧損 | | | | | | |
| — 基本 (港仙) | <u><u>(8.43)</u></u> | | | | | <u><u>(94.18)</u></u> |
| — 攤薄 (港仙) | <u><u>(8.43)</u></u> | | | | | <u><u>(94.18)</u></u> |

| | 如前呈報 | 上年度調整 | | | | 經重列 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | i | ii | iii | iv | | |
| 非流動資產 | | | | | | |
| 投資物業 | 1,921,600 | - | - | - | - | 1,921,600 |
| 物業、廠房及設備 | 2,147 | - | - | - | - | 2,147 |
| 遞延稅項資產 | 6,970 | - | - | - | (6,970) | - |
| 於聯營公司之投資 | 206,001 | - | - | (206,001) | - | - |
| 按公平值計入損益之 | | | | | | |
| 財務資產 | 31,615 | - | - | (26,034) | - | 5,581 |
| 使用權資產 | 4,384 | - | - | - | - | 4,384 |
| | 2,172,717 | - | - | (232,035) | (6,970) | 1,933,712 |
| 流動資產 | | | | | | |
| 可供銷售物業 | 843,117 | - | (386,763) | - | - | 456,354 |
| 貿易及其他應收賬款、按金及 | | | | | | |
| 預付款項 | 472,225 | (167,583) | - | (75,400) | - | 229,242 |
| 衍生金融工具 | 89 | - | - | - | - | 89 |
| 可收回稅項 | 664 | - | - | - | - | 664 |
| 應收聯營公司款項 | 44,697 | - | - | (44,697) | - | - |
| 現金及現金等價物 | 205,947 | - | - | - | - | 205,947 |
| | 1,566,739 | (167,583) | (386,763) | (120,097) | - | 892,296 |
| 流動負債 | | | | | | |
| 貿易及其他應付賬款、按金及 | | | | | | |
| 應計開支 | 129,043 | 25,545 | 16,875 | - | - | 171,463 |
| 租賃負債 | 1,689 | - | - | - | - | 1,689 |
| 銀行及其他借貸 | 591,750 | - | - | - | 999,190 | 1,590,940 |
| 可換股票據 | 9,845 | - | - | - | - | 9,845 |
| 應付稅項 | 3,284 | - | - | - | - | 3,284 |
| | 735,611 | 25,545 | 16,875 | - | 999,190 | 1,777,221 |
| 流動資產／(負債)淨額 | 831,128 | (193,128) | (403,638) | (120,097) | (999,190) | (884,925) |
| 總資產減流動負債 | 3,003,845 | (193,128) | (403,638) | (352,132) | (1,006,160) | 1,048,787 |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 其他應付賬款及按金 | 7,494 | - | - | - | - | 7,494 |
| 租賃負債 | 2,841 | - | - | - | - | 2,841 |
| 銀行及其他借貸 | 999,190 | - | - | - | (999,190) | - |
| 遞延稅項負債 | 11,026 | - | - | - | - | 11,026 |
| | 1,020,551 | - | - | - | (999,190) | 21,361 |
| 資產淨值 | 1,983,294 | (193,128) | (403,638) | (352,132) | (6,970) | 1,027,426 |
| 股本及儲備 | | | | | | |
| 股本 | 112,502 | - | - | - | - | 112,502 |
| 儲備 | 1,870,792 | (193,128) | (403,638) | (352,132) | (6,970) | 914,924 |
| 權益總額 | 1,983,294 | (193,128) | (403,638) | (352,132) | (6,970) | 1,027,426 |

並無對於二零一九年一月一日之期初綜合財務狀況表作出任何過往年度調整。

4. 收益

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--|---------------|---------------|
| 香港之投資物業之租金收入總額 | 36,990 | 39,179 |
| 中國之物業項目管理服務收入 (根據香港財務報告準則第15號隨時間確認) | — | 5,797 |
| | <u>36,990</u> | <u>44,976</u> |

5. 分部資料

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定，識別經營分部時，應以董事會(為主要營運決策者)定期審閱之本集團各組成部分之內部報告為基礎，以便對各分部進行資源分配及評估各分部之表現。

本集團根據香港財務報告準則第8號之經營及可報告分部如下：

- (i) 物業投資—租賃位於香港之投資物業
- (ii) 於中國從事之物業發展
- (iii) 物業項目管理服務—於中國提供物業項目管理服務，該分部已自二零一九年十月起暫停經營

分部收益及業績

以下是本集團按可報告分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

| | 物業投資 千港元 | 物業發展 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------|---------------|-------------|-------------------------|
| 其他收益來源 | | | |
| —租金收入 | <u>36,990</u> | <u>—</u> | <u>36,990</u> |
| 分部收益 | <u>36,990</u> | <u>—</u> | <u>36,990</u> |
| 分部業績 | 27,630 | (19,820) | 7,810 |
| 其他收入淨額 | | | 11,882 |
| 企業及其他未分配開支 | | | (24,595) |
| 投資物業之公平值淨虧損 | | | (58,600) |
| 出售一間附屬公司之收益 | | | 8,431 |
| 財務成本 | | | <u>(120,027)</u> |
| 除稅前虧損 | | | <u><u>(175,099)</u></u> |

截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)

| | 物業投資 千港元 | 物業項目 管理服務 千港元 | 物業發展 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------|---------------|---------------------|-------------|---------------------------|
| 其他收益來源 | | | | |
| —租金收入 | 39,179 | — | — | 39,179 |
| 來自客戶合約之收益 | | | | |
| —隨時間確認 | — | 5,797 | — | 5,797 |
| | <u>39,179</u> | <u>5,797</u> | <u>—</u> | <u>44,976</u> |
| 分部收益 | | | | |
| 分部業績 | 32,541 | (2,011) | (215,137) | (184,607) |
| 其他虧損淨額 | | | | (26,640) |
| 企業及其他未分配開支 | | | | (153,817) |
| 投資物業之公平值淨虧損 | | | | (25,100) |
| 商譽減值 | | | | (349,981) |
| 分佔聯營公司業績 | | | | (234,418) |
| 財務成本 | | | | <u>(77,433)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | <u><u>(1,051,996)</u></u> |

分部業績指在未分配企業及其他未分配開支、其他收入／(虧損)淨額、投資物業之公平值淨虧損、出售一間附屬公司之收益、分佔聯營公司業績、商譽減值及財務成本下，各分部所產生之溢利／(虧損)。此為就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之計量基準。

上文所報之收益為來自外部客戶之收益。於報告年度概無分部間銷售。

分部資產及負債

以下是本集團按可報告經營分部劃分之資產及負債之分析：

於二零二零年十二月三十一日

| | 物業投資 千港元 | 物業發展 千港元 | 物業項目 管理服務 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------|-------------|-------------|---------------------|-------------------------------|
| 分部資產 未分配 | 1,884,898 | 695,170 | – | 2,580,068 <u>324,264</u> |
| 綜合資產 | | | | <u>2,904,332</u> |
| 分部負債 未分配 | 25,624 | 983,082 | – | 1,008,706 <u>1,060,879</u> |
| 綜合負債 | | | | <u>2,069,585</u> |

於二零一九年十二月三十一日(經重列)

| | 物業投資 千港元 | 物業發展 千港元 | 物業項目 管理服務 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------|-------------|-------------|---------------------|-----------------------------|
| 分部資產 未分配 | 1,984,338 | 702,843 | 616 | 2,687,797 <u>138,211</u> |
| 綜合資產 | | | | <u>2,826,008</u> |
| 分部負債 未分配 | 28,148 | 661,794 | – | 689,942 <u>1,108,640</u> |
| 綜合負債 | | | | <u>1,798,582</u> |

為方便監察分部表現及調配各分部間之資源：

- 除若干物業、廠房及設備，若干使用權資產，於聯營公司之投資，若干其他應收賬款、按金及預付款項，按公平值計入損益之財務資產，應收聯營公司款項，衍生金融工具以及現金及銀行結餘外，所有資產均分配至經營分部。
- 除若干其他應付賬款及應計開支，若干租賃負債，若干應付稅項，可換股票據及其應付利息，若干遞延稅項負債以及銀行借貸及若干其他借貸外，所有負債均分配至經營分部。

其他分部資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

| | 物業投資 千港元 | 物業發展 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------------------|-------------|----------------|------------|----------------|
| 投資物業之公平值淨虧損 | (58,600) | - | - | (58,600) |
| 可換股票據之衍生財務 資產部分之公平值虧損 | - | - | (89) | (89) |
| 添置非流動資產 | - | 10 | 11 | 21 |
| 物業、廠房及設備折舊 | (940) | (17) | (49) | (1,006) |
| 使用權資產折舊 | - | (448) | (1,224) | (1,672) |
| 預期信貸虧損模式下之 減值虧損 | - | (7,628) | - | (7,628) |
| | <u>-</u> | <u>(7,628)</u> | <u>-</u> | <u>(7,628)</u> |

截至二零一九年十二月三十一日止年度（經重列）

| | 物業投資 千港元 | 物業發展 千港元 | 物業項目 管理服務 千港元 | 未分配 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------------------|-------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|
| 投資物業之公平值淨虧損 | (25,100) | - | - | - | (25,100) |
| 可換股票據之衍生財務 資產部分之公平值虧損 | - | - | - | (639) | (639) |
| 按公平值計入損益之財務 資產之公平值虧損 | - | - | - | (28,267) | (28,267) |
| 添置非流動資產 | 200 | 3 | - | 4,130 | 4,333 |
| 物業、廠房及設備折舊 | (924) | (14) | (11) | (49) | (998) |
| 使用權資產折舊 | - | (378) | (241) | (856) | (1,475) |
| 預期信貸虧損模式下之 減值虧損 | - | (199,557) | (4,151) | (131,035) | (334,743) |
| | <u>-</u> | <u>(199,557)</u> | <u>(4,151)</u> | <u>(131,035)</u> | <u>(334,743)</u> |

地區資料

下表載列根據物業投資及提供服務之所在地，本集團來自外部客戶之收益按地理位置呈列之資料。有關其非流動資產之資料乃按資產所在地理位置予以分析。

| | 來自外部客戶之收益 | |
|----|---------------|---------------|
| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
| 香港 | 36,990 | 39,179 |
| 中國 | - | 5,797 |
| | <u>36,990</u> | <u>44,976</u> |

| | 非流動資產 | |
|----|------------------|-----------------------|
| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
| 香港 | 1,866,290 | 1,927,089 |
| 中國 | 6,526 | 6,623 |
| | <u>1,872,816</u> | <u>1,933,712</u> |

有關主要客戶之資料

於報告年度概無客戶個別貢獻收益10%以上。

6. 其他收入／(虧損)淨額

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
|----------------------|---------------|-----------------------|
| 銀行利息收入 | 1,878 | 2,110 |
| 可換股票據之衍生財務資產部分之公平值虧損 | (89) | (639) |
| 按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損 | - | (28,267) |
| 已收租戶賠償 | 511 | - |
| 匯兌收益淨額 | 8,517 | - |
| 政府補助 | 447 | - |
| 雜項收入 | 618 | 156 |
| | <u>11,882</u> | <u>(26,640)</u> |

7. 經營虧損

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| 經營虧損已扣除／(計入)下列各項： | | |
| 董事酬金 | 2,031 | 2,380 |
| 其他僱員成本 | | |
| 薪金及津貼 | 10,467 | 11,620 |
| 退休福利計劃供款 | 134 | 146 |
| 社會保障供款 | 950 | 1,333 |
| 其他實物福利 | 319 | 309 |
| | <u>11,870</u> | <u>13,408</u> |
| 僱員成本總額 | <u><u>13,901</u></u> | <u><u>15,788</u></u> |
| 匯兌虧損淨額 | - | 2,241 |
| 核數師酬金 | | |
| — 核數服務 | 3,390 | 1,500 |
| — 非核數服務 | 610 | - |
| 物業、廠房及設備折舊 | 1,006 | 998 |
| 使用權資產折舊 | 1,672 | 1,475 |
| 預期信貸虧損模式下之減值虧損 | 7,628 | 334,743 |
| 投資物業總租金收入 | (36,990) | (39,179) |
| 減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支 | 4,186 | 3,992 |
| | <u><u>(32,804)</u></u> | <u><u>(35,187)</u></u> |

8. 財務成本

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
|---------------------|--------------|-----------------------|
| 須於五年內悉數清還之銀行及其他借貸利息 | 126,591 | 78,613 |
| 租賃負債利息 | 185 | 190 |
| 可換股票據之實際利息開支 | 1,327 | 1,269 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 借貸成本總額 | 128,103 | 80,072 |
| 減：資本化到可供銷售物業之金額 | (8,076) | (2,639) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 120,027 | 77,433 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

9. 稅項

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
|-------------------|--------------|-----------------------|
| 即期稅項 | | |
| 香港 | | |
| — 年度撥備 | 2,498 | 2,758 |
| — 過往年度撥備不足 | — | 24 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2,498 | 2,782 |
| 中國 | | |
| — 企業所得稅 | 2,670 | 135 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 5,168 | 2,917 |
| 遞延稅項 | | |
| — 於綜合損益及其他全面收入表計入 | 813 | 4,598 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 5,981 | 7,515 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

報告期間之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之16.5% (二零一九年：16.5%) 計算。根據香港特區政府所引入之兩級稅制，一間於香港註冊成立之間接全資附屬公司獲得8.25%之稅階稅率優惠。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司自二零零八年四月一日起之稅率為25%。

10. 股息

董事不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付股息(二零一九年：無)。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
|----------------------|------------------|-----------------------|
| 用作計算每股基本虧損之虧損 | (181,080) | (1,059,511) |
| 普通股潛在攤薄之影響 | | |
| 可換股票據之實際利息開支，扣除稅項 | - | - |
| 可換股票據之衍生財務資產部分之公平值虧損 | - | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| 用作計算每股攤薄虧損之虧損 | (181,080) | (1,059,511) |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| | 二零二零年 千股 | 二零一九年 千股 |
| 股份數目 | | |
| 用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數 | 1,125,027 | 1,125,027 |
| 普通股潛在攤薄之影響： | | |
| —可換股票據 | - | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| 用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數 | 1,125,027 | 1,125,027 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

截至二零一九年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司之尚未行使可換股票據並無計入每股攤薄虧損之計算中，原因是此舉將產生反攤薄效應。

12. 貿易及其他應收賬款

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
|-------------------------|---------------|-----------------------|
| 應收租金 (附註(i)) | 4,547 | 1,247 |
| 應收物業項目管理服務賬款 (附註(ii)) | 594 | 559 |
| | 5,141 | 1,806 |
| 減：信貸虧損撥備 | (1) | (1) |
| | 5,140 | 1,805 |
| 融資安排之保證金 (附註(iii)) | 825 | 5,006 |
| 收購土地之已付按金 (附註(iv)) | – | 194,010 |
| 其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信貸虧損撥備 | 37,850 | 28,421 |
| | 43,815 | 229,242 |

- (i) 有關款項為租賃投資物業之應收租金。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等應收租金有關之任何信貸風險減至最低。應收租金由租戶預先繳付。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 0至30日 | 1,319 | 559 |
| 31至60日 | 1,402 | 473 |
| 61至90日 | 95 | 214 |
| 91至180日 | 1,683 | 1 |
| 181至365日 | 48 | – |
| | 4,547 | 1,247 |

已逾期但並無減值之應收租金與若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，管理層認為無須就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

- (ii) 項目管理費須於每個季度結束時起計12日內支付。按發票日期呈列之本集團應收物業項目管理服務賬款(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
|----------|--------------|-----------------------|
| 61至90日 | - | 403 |
| 91至180日 | - | 155 |
| 181至365日 | - | - |
| 超過365日 | 593 | - |
| | <u>593</u> | <u>558</u> |

- (iii) 有關款項乃存入一間金融機構，以作為本集團其他借貸之保證金。有關保證金將於相應之其他借貸最後一次還款時退還予本集團。
- (iv) 此款項乃就以現金代價人民幣347,580,000元(相當於約388,019,000港元)收購位於中國浙江省杭州市臨安區之一幅土地所支付予杭州市規劃和自然資源局臨安分局之按金。

13. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
|---------------------|----------------|-----------------------|
| 貿易應付賬款 (附註(a)) | 118,895 | 62,951 |
| 已收租務按金 | 11,096 | 11,851 |
| 合約負債 (附註(b)) | 148,892 | 40,891 |
| 其他應付賬款及應計開支 (附註(c)) | 167,327 | 62,969 |
| | <u>446,210</u> | <u>178,662</u> |
| 已收預付租金 | 607 | 295 |
| | <u>446,817</u> | <u>178,957</u> |
| 減：其他應付賬款及按金之非即期部分 | (6,010) | (7,494) |
| | <u>440,807</u> | <u>171,463</u> |

附註：

(a) 貿易應付賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
|----------|----------------|-----------------------|
| 0至30日 | 68,244 | 55,024 |
| 31至90日 | 1,733 | 1,896 |
| 91至180日 | 3,474 | 2,659 |
| 181至365日 | 13,500 | 2,709 |
| 起過365日 | 31,944 | 663 |
| | <u>118,895</u> | <u>62,951</u> |

(b) 合約負債來自於報告期間結束時所收取之預售物業所得款項。

(c) 此款項包括應付關連公司款項約1,129,000港元(二零一九年：約1,065,000港元)。

管理層討論及分析

概覽

本集團主要於香港從事物業投資及租賃以及於中國從事物業發展。

由於爆發COVID-19疫情，二零二零年對本集團以至較廣泛之經濟領域而言極具挑戰性，相關保持社交距離措施對我們在香港的物業租賃業務造成嚴重影響。中國之物業發展業務亦顯著放緩。中國國內生產總值（「國內生產總值」）按年增長2.3%，是全球唯一一個在COVID-19疫情影響下仍能錄得正增長的主要經濟體。

除COVID-19疫情的影響外，美利堅合眾國（「美國」）與中國之間的緊張關係未見緩和。此外，本地消費情緒變得更加謹慎，對整體零售銷售及相關物業租金表現造成巨大壓力。香港的經濟前景亦可能因而受到影響。本公司必須保持警惕，並作好準備以應對本集團於香港及中華人民共和國（「中國」）之業務的進一步惡化。

物業租賃業務

於報告期間，本集團之香港投資物業所帶來之租金收入約37.0百萬港元（二零一九年：約39.2百萬港元）。租金收入減少，主要由於二零二零財政年度向租戶提供租金寬減及COVID-19對香港物業租賃業務影響所及，令租用率下跌所致。

隨著COVID-19疫情嚴重干擾香港對外貿易、消費（尤其是旅客消費）及零售消費，香港於二零二零財政年度加快陷入經濟衰退，二零二零財政年度香港本地生產總值收縮約6.1%。由於社交距離措施嚴重抑制香港的消費相關活動，故零售消費大幅下滑。封鎖措施也令入境旅遊陷入停滯。訪港旅客總數於二零二零財政年度暴跌93.6%至合共約3.5百萬人次。二零二零財政年度，香港零售業銷售額按年下跌24.3%。二零二零年本集團續租及新訂租約之租金水平整體向下。

面對上述挑戰，本集團仍舊專注於進一步加強其於香港（特別是銅鑼灣）之核心物業租賃業務之韌性，以保障其長期競爭力，確保在充滿挑戰之市場中仍能持續發展。本集團之投資物業位於香港銅鑼灣黃金購物區，而本集團持續優化其行業多元之商戶組合。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業組合之租用率達到約90.3%（二零一九年：約93.6%）。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔本集團報告期間總收益約74.9%。

下表概述本集團之香港投資物業組合於報告期間結束時之估值及於報告期間內之收益貢獻。

| | 投資物業 | | | 截至十二月三十一日止年度 | | 收益 增加/(減少) 百分比 |
|--|------------------|------------------|----------------------|---------------|---------------|----------------------|
| | 於十二月三十一日之估值 | | 投資物業 公平值減少 千港元 | 之收益 | | |
| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | |
| 銅鑼灣 | | | | | | |
| 渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾ | 1,450,000 | 1,480,000 | 30,000 | 27,690 | 29,715 | (6.8) |
| 渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾ | 95,000 | 102,000 | 7,000 | 2,159 | 2,311 | (6.6) |
| 渣甸街38及40號1樓 ⁽²⁾ | 14,000 | 14,600 | 600 | 491 | 468 | 4.9 |
| 渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾ | 126,000 | 135,000 | 9,000 | 2,834 | 2,843 | (0.3) |
| 渣甸街57號地下 ⁽²⁾ | 128,000 | 138,000 | 10,000 | 2,836 | 2,848 | (0.4) |
| 半山 | | | | | | |
| 堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾ | 50,000 | 52,000 | 2,000 | 980 | 994 | (1.4) |
| 合計 | 1,863,000 | 1,921,600 | 58,600 | 36,990 | 39,179 | (5.6) |

(1) 銀座式商廈

(2) 街舖

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,863.0百萬港元（二零一九年：1,921.6百萬港元）。於報告期間，投資物業之公平值虧損58.6百萬港元（二零一九年：投資物業之公平值虧損25.1百萬港元）於綜合損益及其他全面收入表確認。投資物業之公平值虧損乃主要由於受到COVID-19疫情及香港經濟不確定性影響所致。

物業發展業務

在COVID-19之嚴重干擾下，推售時間表及施工進度已受大幅影響，而銷售及施工活動大多於二零二零年第一季度暫停。因此，物業預售活動已受到嚴重影響。

鎮江項目－南山淺水灣

收購德領集團

誠如本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈及日期為二零一九年一月十日之通函（「**通函一**」）所披露，Agile Scene Limited（「**買方**」，為本公司之全資附屬公司）與三盛宏業（英屬維爾京群島）（「**賣方**」）訂立協議（「**買賣協議一**」）以收購德領有限公司（「**德領**」）之全部已發行股本，代價約為人民幣194.9百萬元（「**代價一**」）（「**鎮江項目**」）。德領於中國江蘇省鎮江市間接持有三幅土地。買賣協議一已於二零一九年一月舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關收購於二零一九年三月一日落實完成（「**第一次完成**」），而德領亦成為本集團之全資附屬公司。

根據買賣協議一之條款，三盛(英屬維爾京群島)以代價1.00港元向買方授出一項認沽期權，代價由買方向賣方支付(「認沽期權」)。認沽期權一經行使，其賦予買方權利可要求賣方收購德領於緊接認沽期權完成前之全部已發行股份(「認沽期權股份」)以及德領及其附屬公司(「德領集團」)中任何一員於緊接認沽期權完成前結欠買方之未償還貸款(如有)(「認沽期權貸款」)。誠如通函一所披露，根據買賣協議一，為確定是否有權行使認沽期權，買方須安排讓獨立物業估值師評估南山淺水灣第二期於各估值日期(即於二零一九年、二零二零年及二零二一年六月三十日及十二月三十一日)(「估值日期」)之市值。倘若德領集團於有關估值日期之經調整資產淨值低於代價一，則認沽期權將可予行使；在此情況下，依照董事會之決定，買方將可於本公司中期或全年(視情況而定)業績公佈之相關刊發日期起計一個月內，決定是否行使認沽期權。「經調整資產淨值」指於第一次完成至二零二二年八月三十一日期間內德領集團於每個財政年度之六月三十日及十二月三十一日之相關未經審核綜合管理賬目(「參考管理賬目」)(此乃根據香港財務報告準則以及就收購事項而編製德領集團及鎮江天工頤景園房地產有限公司(「鎮江天工」)之經審核賬目時所用之相同會計政策編製)所顯示之德領集團資產淨值，當中(i)已就於相關估值日期計量之估值盈餘(即南山淺水灣第二期之市值超過其賬面值之金額)或估值虧絀(即南山淺水灣第二期之市值與其賬面值之短欠)(視情況而定)作出調整；並(ii)加回德領集團於第一次完成後至相關估值日期所產生之任何未資本化融資成本及稅項。

有關南山淺水灣第二期之資料

該幅土地所在城市為長江三角洲內其中一個中心城市，位置便利，可輕易到達南京及上海等主要城市，毗鄰多個公共資源設施，如學術機構、市政府辦事處、生態公園、購物商場及醫院等。該幅土地位於鎮江市之高尚住宅區，其計劃發展成商住混合式發展項目(即南山淺水灣第二期)，當中整體規劃總樓面面積(「總樓面面積」)約160,000平方米，包括住宅面積約151,700平方米、商業面積約3,900平方米及配套設施面積約2,400平方米。本集團擬劃定將所有住宅及商業單位出售。南山淺水灣第二期由22棟別墅、13座高層住宅大廈以及零售及配套設施空間(如幼稚園)組成。

南山淺水灣第二期之發展計劃如下：

| 階段 | 總樓面面積 (平方米) | | | | 總計 | 估計/實際 | 估計竣工日期 | 估計/實際 |
|------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------|----------|----------|
| | 住宅 | 零售 | 停車場 | 配套空間 | | 動工日期 | | 預售日期 |
| 第1階段 | 61,223 | - | - | - | 61,223 | 二零一九年三月 | 二零二一年十二月 | 二零一九年八月 |
| 第2階段 | 42,546 | - | - | - | 42,546 | 二零二零年八月 | 二零二二年九月 | 二零二零年十二月 |
| 第3階段 | 47,895 | 1,866 | 2,036 | 2,400 | 54,197 | 二零二零年十一月 | 二零二三年一月 | 二零二二年一月 |
| 總計 | <u>151,664</u> | <u>1,866</u> | <u>2,036</u> | <u>2,400</u> | <u>157,966</u> | | | |

本集團已於二零一九年八月就南山淺水灣第二期第1階段取得預售許可證。於二零二零年十二月三十一日，本集團已預售南山淺水灣合共1,132個單位中之131個住宅單位(二零一九年十二月三十一日：合共1,132個單位中之26個住宅單位)，預售物業所得之款項約為人民幣125.3百萬元(相當於約148.9百萬港元)(二零一九年：約人民幣36.7百萬元(相當於約41.0百萬港元))。

南山淺水灣第二期於二零二零年十二月三十一日之估值

南山淺水灣第二期於二零二零年十二月三十一日之賬面值為人民幣507.4百萬元(相當於約602.9百萬港元)(二零一九年十二月三十一日(經重列)：人民幣387.4百萬元(相當於約432.4百萬港元))。

行使有關德領集團之認沽期權

誠如日期為二零二零年八月二十四日之本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公佈(「二零二零年中期業績」)所披露，南山淺水灣第二期於二零二零年六月三十日之估值以及德領集團於同期間之參考管理賬目已分別進行及編製。德領集團於二零二零年六月三十日之未經審核經調整資產淨值約為人民幣165.1百萬元，乃低於代價一。因此，買方可根據有關條款行使認沽期權。

誠如本公司日期為二零二零年九月十六日之公佈所披露，董事會已於二零二零年九月十六日(為二零二零年中期業績後一個月內)召開及舉行會議，會上，董事會議決行使認沽期權。本公司已於二零二一年一月五日舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，本公司股東考慮並議決行使認沽期權。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函(「認沽期權通函」)及本公司日期為二零二一年一月五日之表決結果公佈。

誠如本公司日期為二零二一年一月六日之公佈所披露，根據買賣協議一所規定，買方已於股東特別大會結束後向賣方及上海三盛房地產(集團)有限責任公司(「三盛房地產」或「擔保人」)寄發認沽期權通知書，以通知賣方有關認沽期權之行使，而於二零二一年一月六日，本公司及買方收到賣方及擔保人之回覆，表示(其中包括)賣方或擔保人將可能無法按買賣協議一所規定於股東特別大會日期起計30個營業日(定義見買賣協議，意指香港之營業日)，亦即二零二一年二月十八日前清償收購認沽期權股份及認沽期權貸款之代價。

此外，誠如認沽期權通函所披露，本公司將(i)對賣方及擔保人採取法律行動；及(ii)考慮以其他途徑出售德領集團，包括但不限於以公開招標之方式出售，前提為本公司於股東特別大會上獲批准行使認沽期權並行使認沽期權，但賣方未能履行其購買認沽期權股份及認沽期權貸款之責任。在此情況，倘若向第三方出售德領集團所得之款項低於代價一，本公司將向賣方及擔保人尋求收回差額。

本公司將於董事會認為必要時就出售德領集團一事及／或所採取之法律行動提供進一步最新資料，以確保本公司股東及潛在投資者了解最新情況。

詳情請參閱本公司日期為二零二零年九月十六日、二零二零年十月九日及二十三日、二零二零年十一月三十日、二零二一年一月五日、二零二一年一月六日及二零二一年二月十九日之公佈，以及認沽期權通函。

涉及上海岳信及鎮江天工之訴訟

誠如本公司日期為二零二零年十月十五日之公佈所披露，鎮江天工於二零二零年十月十五日收到由陳林根先生及陳小華女士(作為原告人，合稱「原告人」)所提起之民事申索，當中上海岳信及鎮江天工分別被指明為第一被告人及第三被告人，而本公司之獨立第三方三盛房地產則被指明為第二被告人(「民事申索」)。民事申索指稱，據稱由上海岳信(作為買方)、鎮江天工(作為目標公司)、三盛房地產(作為買方擔保人)、以及原告人(作為賣方)等各方就買賣鎮江天工全部股權(「鎮江天工收購事項」)而訂立之日期為二零一七年十二月二日之股權轉讓協議(「據稱訂立之鎮江天工買賣協議」)出現違約。鎮江天工為南山淺水灣之項目公司。

於民事申索中，原告人指稱鎮江天工收購事項之收購代價總額為人民幣478.7百萬元，惟已支付金額僅人民幣393,980,593.74元，尚未支付餘額人民幣84,719,406.26元。

誠如本公司日期為二零二零年十一月二十日之公佈所披露，鎮江天工收到由原告人向鎮江市中級人民法院提出之申請副本，據此，原告人申請撤回民事申索並撤銷財產保全告知書，以進行庭外和解談判(「撤回申請」)。於二零二零年十一月二十日及直至本公佈日期，本公司並未與原告人進行撤回申請所指之任何談判。

誠如本公司日期為二零二一年一月十五日之公佈所披露，董事會特別調查委員會(「特別調查委員會」)已告成立，以調查及報告導致民事申索(包括據稱訂立之鎮江天工買賣協議)及該筆被耗散資金(定義見下文)懷疑被上海三盛耗散及／或其他與上述事項有關之各項事宜及事件。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月十五日、二零二零年十一月二十日及二零二一年一月十五日之公佈，以及認沽期權通函。另外有關特別調查委員會之初步調查結果，請參閱本公司日期為二零二一年三月三十一日之公佈。

懷疑用作向主承包商預付建築成本之資金被前控股股東耗散

誠如本公司日期為二零二零年十月十六日之公佈所披露，本公司之前控股股東上海三盛可能將鎮江天工向南山淺水灣之主承包商上海榮振建設集團有限公司（「**主承包商**」）所支付之預付建築成本資金合共人民幣170.5百萬元耗散（「**該筆被耗散資金**」）。

主承包商要求鎮江天工就南山淺水灣獲提供之建築服務結付部分已產生之建築費用。根據本公司之記錄，鎮江天工支付了合共人民幣173.0百萬元以向主承包商預付建築成本（「**已預付建築成本**」）。在鎮江天工要求主承包商解釋後，主承包商提供了有關主承包商向上海三盛轉移已預付建築成本合共人民幣170.5百萬元之詳細資料及支持文件。

根據主承包商所提供之資料及支持文件，基於鎮江天工要求並為了協助滿足上海三盛之資金要求（就此，上海三盛據稱向主承包商透露鎮江天工為上海三盛之附屬公司），主承包商與上海三盛於二零一九年五月七日至二零一九年六月二十六日期間（「**有關時間**」）訂立了一系列協議，據此，主承包商於有關時間將已預付建築成本合共人民幣170.5百萬元款項轉移至上海三盛。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本公司能否收回全部或部分已轉移至上海三盛之人民幣170.5百萬元款項仍屬未知之數。

詳情請參閱本公司日期為二零二零年十月十六日之公佈及認沽期權通函。另外有關特別調查委員會之初步調查結果，請參閱本公司日期為二零二一年三月三十一日之公佈。

金華項目

誠如本公司日期為二零一九年二月四日、二零一九年二月二十二日及二零一九年三月七日之公佈以及本公司日期為二零一九年三月八日之通函(「通函二」)所披露，買方與賣方及上海三盛(作為擔保人)訂立日期為二零一九年二月四日之買賣協議(及日期為二零一九年三月七日之補充契據以修訂上述協議之若干條款)(「買賣協議二」)，據此，本集團收購(i)頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「頤泰」，及連同其附屬公司稱為「頤泰集團」)之49%已發行股本，頤泰持有項目公司金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)之99%間接股權，而金華銘瑞於中國浙江省金華市持有一幅土地；及(ii)頤泰之附屬公司結欠三盛(英屬維爾京群島)之關連人士本金額為人民幣48.51百萬元之貸款，總代價約為人民幣255.6百萬元(「代價二」)。買賣協議二已於二零一九年三月舉行之特別股東大會上獲獨立股東批准。有關收購於二零一九年四月二日落實完成，而頤泰亦已成為本集團之聯營公司。該幅土地正分兩階段發展為商住混合式綜合體，整體總樓面面積約為337,530平方米，包括住宅面積約195,100平方米、商業面積約50,200平方米及地庫(包括停車位)約88,600平方米(「金華項目」)。金華項目第一期(包括總面積約111,500平方米之11座住宅大廈、總面積約50,200平方米之兩座辦公室大樓及零售商店以及1,200個停車位)已於二零一八年四月開始動工，並已於二零二零年年底前落成。金華項目第二期已於二零一八年年中開始動工，並已於二零二零年年底前落成。

於二零二零年十二月三十一日，已預售全部住宅單位(金華項目第一期及第二期合計)、合共1,874個停車位(金華項目第一期及第二期合計)中的972個停車位、24個辦公室及一間零售商店(二零一九年十二月三十一日：合共1,696個住宅單位中已預售1,601個單位、合共1,874個停車位中已預售769個停車位以及並無預售辦公室或零售商店)。

於二零二零年十一月十九日及二零二一年一月七日，金華銘瑞取得中國地方城市建設局就金華項目第一期和第二期分別出具的建築工程竣工驗收備案表(「備案表」)。在取得備案表後，可將竣工物業的實際管有權及合法所有權轉讓予買方並在轉讓物業控制權時確認收益。於二零二零年十二月三十一日，第一期約人民幣856.3百萬元已確認為收益(二零一九年十二月三十一日：無)。其中，第一期的830個住宅單位、23間零售商店及一個辦公室單位已轉讓予有關買方。第二期的收益將於二零二一年一月初取得第二期的備案表及單位轉讓予有關買方後開始確認。

於報告期間，本集團分佔頤泰集團之虧損為零（二零一九年十二月三十一日（經重列）：約234.4百萬港元）。此乃由於對二零一九財政年度內根據預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式就其他應收賬款之悉數減值虧損撥備作出上年度調整。於二零二零年十二月三十一日，本集團於聯營公司之權益之賬面值變為零。

出售非核心業務資產－杭州市一幅土地

誠如本公司日期為二零一九年六月二十四日及二零一九年七月八日之公佈以及本公司日期為二零一九年七月十二日之通函所披露，本公司間接全資附屬公司杭州銘倫實業有限公司（「**杭州銘倫**」）就以現金代價約人民幣347.6百萬元收購一幅位於中國浙江省杭州市臨安區之土地（「**臨安土地**」）與杭州市規劃和自然資源局臨安分局訂立出讓協議。有關收購須不遲於二零二零年七月七日前透過結付土地代價餘額約人民幣173.8百萬元完成。

誠如本公司日期為二零二零年四月七日之公佈所披露，本公司間接全資附屬公司舟山銘義文化產業投資有限公司（「**舟山銘義**」）（作為賣方）、杭州銘倫（作為目標公司）及東投地產集團有限公司（「**東投地產**」）（作為買方）訂立日期為二零二零年四月七日之有條件買賣協議（「**銘倫出售協議一**」），據此，舟山銘義有條件同意出售而東投地產亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任（包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款約人民幣23.9百萬元還款之權利）（「**銘倫銷售權益**」），代價約為人民幣177.3百萬元（相當於約193.2百萬港元）。

誠如本公司日期為二零二零年六月三十日之公佈所披露，銘倫出售協議一於二零二零年六月三十日根據銘倫出售協議一之條款被終止，原因為該協議之先決條件並未於二零二零年六月三十日或之前達成。由於舟山銘義、杭州銘倫及東投地產仍有意合作並繼續進行有關出售杭州銘倫之交易，因此，彼等連同江西東望項目管理有限公司（「**東望項目管理公司**」）（作為買方）於二零二零年六月三十日就銘倫銷售權益訂立一項新的有條件買賣協議（「**銘倫出售協議二**」）。

根據銘倫出售協議二，舟山銘義有條件同意出售而東望項目管理公司亦有條件同意購買銘倫銷售權益，代價約人民幣180.3百萬元（相當於約196.5百萬港元）。杭州銘倫之全部權益已於二零二零年完成出售。

終止收購舟山市一間酒店

誠如本公司日期為二零一九年八月八日之公佈及本公司日期為二零一九年八月二十九日之通函所披露，本公司間接全資附屬公司佛山快彤物業服務有限公司(作為買方)與舟山三盛酒店管理有限公司(「**舟山三盛**」)(作為目標公司)及佛山三盛房地產有限責任公司(「**佛山三盛**」)(作為賣方)就收購舟山三盛之全部股本權益訂立買賣協議(「**酒店買賣協議**」)，現金代價為人民幣120.0百萬元(相當於約134.4百萬港元)(「**酒店收購事項**」)。舟山三盛持有舟山三盛鉅爾曼大酒店(一家位於中國浙江省舟山市之酒店)。酒店收購事項已在本公司於二零一九年九月十八日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。於二零一九年十二月三十一日，已合計支付人民幣66.8百萬元(相當於約74.6百萬港元)予佛山三盛作為代價。

誠如本公司日期為二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月十四日之公佈所披露，以浙江浙銀金融租賃股份有限公司為受益人之舟山三盛股權押記(「**股權押記**」)無法被解除，而酒店收購事項之先決條件亦無於最後截止日期二零一九年十二月三十一日或之前達成。於二零一九年十二月三十一日，酒店買賣協議各訂約方以書面方式同意延長最後截止日期至二零二零年六月三十日。

由於酒店收購事項之若干先決完成條件(尤其是與解除股權押記並完成所有相應監管備案程序有關之條件)並未於二零二零年六月三十日營業時間結束前達成，因此，於二零二零年七月一日，本集團以書面通知佛山三盛(i)於同日終止酒店買賣協議；及(ii)要求佛山三盛於通知日起計20日內向本集團退還人民幣66.8百萬元，即本集團根據酒店買賣協議之條款支付之部分購買價。

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無收到佛山三盛之任何還款。鑑於從佛山三盛收回款項之機會渺茫，有關按金已於二零一九年十二月三十一日全數撇銷，此為一項上年度調整。

展望

受COVID-19疫情、當前中美貿易糾紛、其他本地政治和經濟因素所影響，二零二一年之經濟前景仍未明朗。物業租賃業務方面，本集團投資物業大多位於銅鑼灣黃金購物區。本集團將繼續優化其行業多元之商戶組合，並持續與租戶建立穩固關係。本集團亦將評估其他方案，以優化本集團之中國物業發展業務。

在持續不確定因素影響下，本集團之經營重心是保持穩定增長及謹慎行事。本集團將繼續穩健地推動核心業務之業績表現，加強本集團財務狀況，以及為本集團之可持續發展奠定防禦性強及堅實的基礎。

財務回顧

在二零一九財政年度綜合財務報表中呈列之比較數字及上年度數字已經重列。詳情在綜合財務報表附註3中加以說明。

收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為37.0百萬港元，較去年同期錄得之約45.0百萬港元減少約17.8%。收益減少主要歸因於(i)二零二零年第二季度因應COVID-19大流行而向租戶提供租金寬減；及(ii)報告期間內並無錄得物業項目管理服務收入（有關服務自二零一九年十月起已暫停提供）。

其他收入／（虧損）淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他收入約為11.9百萬港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得其他虧損約26.6百萬港元（經重列）。增加主要是由於(i)二零一九財政年度錄得按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損約28.3百萬港元（經重列），但二零二零財政年度並無此項虧損及(ii)年內確認匯兌收益淨額約8.5百萬港元。

員工成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之員工成本約為13.9百萬港元，較去年同期錄得之約15.8百萬港元減少12.0%。

其他經營開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他經營開支約為29.6百萬港元，較去年同期錄得之約30.4百萬港元（經重列）減少2.6%。其他經營開支主要按性質分類如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 (經重列) |
|-----------|---------------|-----------------------|
| 投資物業經營成本 | 4,186 | 3,992 |
| 專業費用 | 11,848 | 9,157 |
| 市場推廣及廣告開支 | 5,534 | 7,462 |
| 一般行政開支 | 8,000 | 7,544 |
| 匯兌虧損淨額 | — | 2,241 |
| 總計 | <u>29,568</u> | <u>30,396</u> |

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。由於維修及保養工程增加，故有關開支略高於去年同期。

專業費用大幅增加，乃主要歸因於報告期間內就多宗企業交易強制無條件現金要約所產生之財務顧問費用以及審計費用大幅增加。

由於鎮江項目內之發展中物業已開始銷售，故於回顧期內之市場推廣及廣告開支約為5.5百萬港元。

分佔聯營公司業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度分佔聯營公司淨虧損已重列為約234.4百萬港元，此乃限於本集團於該聯營公司之全部投資。就二零一九財政年度，該投資之賬面值乃削減至零。本集團分佔該聯營公司之顯著虧損主要源於根據預期信貸虧損模式在二零一九財政年度修訂對頤泰集團之其他應收款項之全數減值虧損。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,863.0百萬港元(二零一九年十二月三十一日：1,921.6百萬港元)。於報告期間，已於綜合損益及其他全面收入表確認投資物業之公平值虧損58.6百萬港元，其反映COVID-19疫情及香港經濟不明朗之影響。

財務成本

於報告期間，本集團財務成本約為120.0百萬港元，較去年同期錄得之約77.4百萬港元(經重列)增加約55.0%。財務成本增加主要由於(i)於報告期間內來自上海愛建以撥資鎮江項目之借貸增加；(ii)於報告期間內確認來自上海愛建之其他借貸違約所產生之罰息及(iii)由於二零一九年收購南山淺水灣被視為業務合併，令若干財務成本無法資本化，已相應作出上年度調整。

預期信貸虧損模式下之減值虧損

報告期間之減值虧損約為7.6百萬港元，其來自若干財務資產。二零一九財政年度之減值虧損主要可歸因於(i)收購舟山三盛所支付之按金約人民幣65.0百萬元(經重列)(相當於約72.6百萬港元(經重列))已全數撇銷；(ii)應收聯營公司款項約人民幣48.5百萬元(經重列)(相當於約54.2百萬港元(經重列))已全數撇銷；(iii)貿易應收賬款減值虧損約人民幣3.6百萬元(經重列)(相當於約4.1百萬港元(經重列))；及(iv)撇銷於一間中國附屬公司之貿易應收賬款約人民幣170百萬元(經重列)(相當於約196.9百萬港元(經重列))。

本公司擁有人應佔期間虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔淨虧損約為181.1百萬港元(二零一九年：約1,059.5百萬港元(經重列))。基於上述理由，錄得淨虧損乃主要由於(i)香港投資物業之公平值減少約58.6百萬港元；(ii)年內錄得財務成本約120.0百萬港元；及(iii)於預期信貸虧損模式下有若干本集團財務資產減值虧損約7.6百萬港元。

根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

違反恒生銀行貸款之財務契諾

於二零一八年三月二十日，本公司之間接全資附屬公司益輝置業有限公司（「益輝」）與恒生銀行有限公司（「恒生銀行」）就本金額570百萬港元之定期貸款訂立協議。於二零一八年六月十五日，益輝與恒生銀行就本金額212百萬港元之定期貸款訂立補充協議。

於二零一八年六月十五日，本公司之間接全資附屬公司順龍置業有限公司（「順龍」）及峰麗有限公司（「峰麗」）與恒生銀行各自分別就本金額50百萬港元及25百萬港元之定期貸款訂立協議。

於二零二一年二月五日，本公司三間附屬公司（即峰麗、順龍及益輝（統稱為「該等借款人」及各為「借款人」）均收到恒生銀行（通過其律師）發出之函件（「該函件」），當中提及相關借款人違反財務契諾（指本公司（作為彼等各自之擔保人）之綜合有形淨值低於2,000,000,000港元之最低要求（「違約情況」））。誠如向各借款人發出之該函件所述，倘若相關借款人能夠於該函件日期起計一個月內符合先決條件並按恒生銀行之要求向恒生銀行提供令人信納之憑證，則恒生銀行可能免除有關違約情況之規定。

於二零二一年三月十八日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）對彼等各自提出免除有關違約情況之規定的要求所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，待（其中包括）該等借款人(i)符合該等免除條件；及(ii)於二零二一年六月三十日或之前向恒生銀行提供令人信納之憑證，恒生銀行擬免除有關違約情況之規定。本公司正在辦理遵守恒生銀行載列之免除條件之程序。

進一步詳情（包括恒生銀行提出之免除條件）請參閱本公司日期為二零二一年二月五日及二零二一年三月十八日之公佈。

亦請參閱本公司日期為二零二零年六月十二日及二零二零年十二月二十九日之公佈，內容有關就恒生銀行貸款融資項下有關貸款價值比率獲得恒生銀行免除有關違約事件之規定。

上海愛建發出之催繳函及重續貸款

謹此提述本公司日期為二零二零年二月十四日、二零二零年五月十三日、二零二零年五月十五日及二零二零年五月二十一日之公佈以及本公司日期為二零二零年四月二十一日之通函，內容有關上海愛建就上海岳信及鎮江天工提取而未償還之若干貸款融資發出催繳函。簡言之，貸款融資為上海愛建於二零一九年向上海岳信及鎮江天工授出。上海岳信及鎮江天工已從貸款融資中提取本金總額人民幣469.4百萬元，其中人民幣398.4百萬元按年利率11%計息，人民幣71.0百萬元按年利率23%計息。累計利息須每季一次於季末支付，本金須於二零二零年二月十三日悉數償還。

於二零二零年五月二十日，本公司收到來自上海愛建之通知，分別告知上海岳信及鎮江天工(其中包括)合計要求償還貸款融資(包括未償還本金、應計利息及應付罰息)。誠如本公司日期為二零二一年一月二十七日之公佈所披露，上海岳信、鎮江天工、舟山銘泰與上海愛建訂立重續協議，據此，上海愛建同意重續貸款融資，使貸款融資之最終到期日延長至二零二二年二月十三日。

進一步詳情請參閱上述本公司公佈及通函。

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有未償還銀行及其他借貸約1,604.8百萬元(二零一九年：約1,590.9百萬元)，其中所有於二零二零年十二月三十一日未償還之有抵押銀行及其他借貸須應要求償還。

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金約356.1百萬元(二零一九年：約205.9百萬元)。現金及銀行結餘增加乃主要由於年內完成出售杭州銘倫之全部權益。

本集團於二零二零年十二月三十一日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約71.3%(二零一九年(經重列)：約63.6%)，而本集團於二零二零年十二月三十一日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約0.5(二零一九年(經重列)：約0.5)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約1,019.1百萬港元(二零一九年十二月三十一日(經重列)：約884.9百萬港元)。流動負債淨額主要源於一項財務契諾之技術性違約。董事會認為，經計及現有可用借貸融資、出售非核心資產後所得之款項及其他內部資源，本集團擁有足夠資源以滿足其可見將來之營運資金需求。

資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行股本為1,125,027,072股股份。於報告期間，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產淨值約834.7百萬港元，較於二零一九年十二月三十一日之資產淨值約1,027.4百萬港元(經重列)減少約18.8%。按於二零二零年十二月三十一日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，每股資產淨值約0.74港元(二零一九年(經重列)：約0.91港元)。

財資政策

本集團之交易往來及其貨幣資產及負債主要以港元及人民幣計值。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。

股息

董事不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一九年：無)。

企業擔保

於二零二零年十二月三十一日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127.0百萬港元(二零一九年：1,127.0百萬港元)之銀行融資之抵押，而若干附屬公司亦向一間金融機構提供企業擔保，作為向本公司授出金額150百萬港元(二零一九年：150百萬港元)之融資之抵押。

集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,863.0百萬港元(二零一九年：1,921.6百萬港元)之香港投資物業，作為本集團獲得銀行及若干其他借貸之抵押；
2. 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；
3. 本集團所持投資物業之租金轉讓契據；
4. 賬面值合共約602.9百萬港元(二零一九年(經重列)：約432.4百萬港元)之可供銷售發展中物業及一間附屬公司之全部股權，作為獲得上海愛建所提供之其他借貸人民幣469.4百萬元(相當於約557.7百萬港元)之抵押；
5. 賬面值合共約22.5百萬港元(二零一九年：約21.1百萬港元)之可供銷售物業—已竣工物業，其已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品；及
6. 若干附屬公司之全部股權押記，作為本公司獲得一間金融機構—中國信達(香港)資產管理有限公司提供其他借貸50.0百萬港元之抵押。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用39名僱員(二零一九年：45名僱員)。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險、酌情花紅、購股權以及強制性公積金計劃。

重大投資、主要收購及出售

除本公司日期為二零二零年六月三十日之公佈所披露出售杭州銘倫之全部股權外，於報告期間內並無其他重大投資、主要收購或出售。

報告期後事項

(a) 行使有關德領全部權益之認沽期權的最新情況

根據於二零二一年一月五日舉行之股東特別大會，建議行使認沽期權已獲本公司獨立股東批准。根據買賣協議所規定，買方已於二零二一年一月五日之股東特別大會結束後向賣方寄發認沽期權通知書，以通知賣方有關認沽期權之行使。

於二零二一年一月六日，本公司及買方收到賣方及擔保人之回覆，表示由於賣方屬特定目的工具，其成立之唯一目的為投資控股，且擔保人正進行債務重組，故此賣方或擔保人將可能無法按買賣協議所規定於股東特別大會日期起計30個營業日（定義見買賣協議，意指香港之營業日），亦即二零二一年二月十八日前清償收購認沽期權股份及認沽期權貸款之代價。賣方及擔保人在各自之回覆函中表示，本公司及買方可按其自身情況出售德領或德領集團全部或部分權益。

於二零二一年二月十九日，賣方或擔保人均無清償根據認沽期權之條款收購認沽期權股份及認沽期權貸款之代價。

本公司將(i)對賣方及擔保人採取法律行動；及(ii)考慮以其他途徑出售德領集團，包括但不限於以公開招標之方式出售。在此等情況下，倘若向第三方出售德領集團所得之款項低於代價，本公司將向賣方及擔保人尋求收回差額。

詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年一月六日及二零二一年二月十九日之公佈。

(b) 重續貸款融資

於二零二一年一月二十七日，上海岳信、鎮江天工、舟山銘泰及上海愛建訂立重續協議，據此，上海愛建同意重續該等融資，使該等融資之最終到期日延長至二零二二年二月十三日。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年一月二十七日之公佈。

(c) 違反與恒生銀行融資有關的契諾及恒生銀行可能免除相關規定

於二零二一年二月五日，本公司三間附屬公司（即峰麗有限公司（「峰麗」）、順龍置業有限公司（「順龍」）及益輝置業有限公司（「益輝」，連同峰麗及順龍統稱為「該等借款人」及各為「借款人」）均收到恒生銀行有限公司（「恒生銀行」）（透過其律師）發出之函件（「該函件」），當中提及相關借款人違反財務契諾（指本公司（作為彼等各自之擔保人）之綜合有形淨值低於2,000,000,000港元之最低要求（「違約情況」））。誠如向各借款人發出之該函件所述，倘若相關借款人能夠於該函件日期起計一個月內符合先決條件（「該等免除條件」）並按恒生銀行之要求向恒生銀行提供令人信納之憑證，則恒生銀行可能免除有關違約情況之規定，而該等免除條件包括：

- 峰麗、順龍及／或益輝須向恒生銀行作出不少於164.0百萬港元之部分還款；
- 峰麗、順龍及／或益輝須向恒生銀行支付30,000港元之法律費用，以（其中包括）處理違約情況；
- 該等借款人、本公司及相關融資函件及融資協議項下之其他責任人及抵押提供者均須就恒生銀行根據該函件（包括該等免除條件）對違約情況免除相關規定而簽署書面確認；及
- 儘管有違約情況及由恒生銀行免除相關規定，相關融資協議、融資函件、財務文件及抵押文件（包括其中提供的擔保及抵押）之條款仍具有十足效力及作用。

於二零二一年三月十八日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）對彼等各自提出免除有關違約情況之規定的要求所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，待（其中包括）該等借款人(i)符合該等免除條件（有關條件已作修訂，據此該公佈所披露之該等免除條件所述將支付之法律費用將增加至45,000港元）；及(ii)於二零二一年六月三十日或之前向恒生銀行提供令人信納之憑證，恒生銀行擬免除有關違約情況之規定。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年二月五日及二零二一年三月十八日之公佈。

遵守企業管治守則

本公司已採納根據上市規則附錄十四不時所載之最新企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文（「**守則條文**」）而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引，並已於整個報告期間內遵守企業管治守則，惟偏離守則條文第A.2.1條除外。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。

范雪瑞先生（「**范先生**」）於二零一九年九月三十日至二零二零年五月十二日期間兼任主席及行政總裁，做法偏離了守則條文第A.2.1條。於上述期間內，當時之董事會相信，在管理層的支持下賦予范先生主席和行政總裁的角色，可以促進本集團業務策略的執行，並加強其運作的有效性。此外，當時之董事會認為，有關結構不會損害董事會與本集團管理層之間的權力和授權平衡。誠如本公司日期為二零二零年五月十三日之公佈所披露，范先生已辭任董事會主席，自二零二零年五月十三日起生效。本公司自此已遵守守則條文第A.2.1條。

就董事進行證券交易遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」），作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於整個報告期間內一直全面遵守標準守則。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期間概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

誠如本公司日期為二零二零年十二月八日之公佈所披露，董事會宣佈，可換股票據已於二零二零年十二月七日（「**到期日**」）到期，而可換股票據之未償還本金額11,000,000港元概無轉換為於行使可換股票據附帶之換股權後本公司將向可換股票據持有人配發及發行之新股份。本公司已於到期時按相當於未償還本金額之100%連同直至到期日之所有累計及未付利息之金額之贖回價11,924,000港元悉數贖回未償還可換股票據。

詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月八日之公佈。

全面要約完成

誠如Glory Rank Investment Limited (中國信達(香港)資產管理有限公司之全資附屬公司) (「要約人」) 發表日期為二零二零年四月二十九日之要約文件、本公司發表日期為二零二零年五月十三日之回應文件及要約人與本公司發表日期為二零二零年五月二十七日之聯合公佈所披露，中國信達(香港)資產管理有限公司透過要約人提出強制性無條件全面要約 (「要約」)，以收購本公司全部已發行股份 (要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)。要約已於二零二零年五月二十七日截止。緊隨要約截止後，要約人、其最終實益擁有人及彼等之任何一致行動人士合共持有955,228,042股本公司已發行股份，相當於本公司已發行股份總數約84.91%。

公眾持股量規定

誠如上文「全面要約完成」所披露，於要約完成後，要約人、其最終實益擁有人及其一致行動人士持有本公司已發行股本合共84.91%。

上市規則第8.08(1)(a)條規定，無論何時，發行人已發行股份數目總額必須至少有25%由公眾人士持有 (「公眾持股量規定」)。因此，本公司在要約完成後不符合公眾持股量規定。

誠如本公司日期為二零二零年六月十六日之公佈所披露，本公司於二零二零年六月十六日獲香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 暫時豁免嚴格遵守公眾持股量規定，豁免期限由二零二零年五月二十七日至二零二零年九月三十日。

誠如本公司日期為二零二零年九月三十日之公佈所披露，臨時豁免已於二零二零年九月三十日失效。本公司已向聯交所申請延長豁免而本公司已獲授予就二零二零年十月一日至二零二零年十二月三十一日批准延長豁免嚴格遵守公眾持股量規定。

誠如本公司日期為二零二零年十二月二十三日之公佈所披露，本公司已獲要約人告知，要約人已向一名獨立第三方出售111,642,295股本公司股份，相當本公司已發行股份總數約9.93% (「出售事項」)。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該獨立第三方並非本公司之核心關連人士 (定義見上市規則)，且為一名公眾人士 (定義見上市規則第8.24條)。緊隨出售事項完成後，公眾持有281,441,325股本公司股份，相當於本公司已發行股份總數約25.02%。因此，本公司之公眾持股量已恢復至公眾持股量規定之水平。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由兩名獨立非執行董事葉棣謙先生（審核委員會主席）及黃偉樑先生以及一名非執行董事黃強博士組成。審核委員會已與管理層檢討並討論有關本集團所採納之會計準則及慣例、風險及內部監控以及財務申報事宜，並已審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度載於本公佈之綜合財務報表。

安永會計師事務所之工作範圍

本初步公佈所載之有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及相關附註所列數字，已獲得本集團核數師安永會計師事務所同意該等數字乃本年度本集團綜合財務報表所呈列的數額。安永會計師事務所就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此安永會計師事務所亦不會就此初步公佈作出具體保證。

刊登全年業績公佈及年報

本全年業績公佈刊登於本公司網站www.zhongchangintl.hk及香港交易及結算所有有限公司網站www.hkexnews.hk。年報將於適當時間寄發予本公司股東並將於上述網站內刊載。

致謝

最後，本人謹藉此機會感謝本集團股東及業務夥伴過去一年對本集團之支持及鼓勵。本人亦感謝董事及本集團全體員工之努力及為本集團作出貢獻。

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
陳志偉

香港，二零二一年三月三十一日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事陳志偉先生（主席）、顧嘉莉女士、唐倫飛先生及黃利梅女士，非執行董事黃強博士及王志強先生，以及獨立非執行董事劉懷鏡先生、黃偉樑先生及葉棣謙先生。