

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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期業績公佈

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」)截至二零一三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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-----------------------|----|----------------|---------------|
| 收入 | 2 | 38,304 | 35,055 |
| 其他收入 | | 712 | 403 |
| 投資物業之公平值變動 | | 154,578 | 80,342 |
| 行政開支 | | (25,673) | (19,906) |
| 財務費用 | 3 | (10,431) | (10,865) |
| 稅前溢利 | 4 | 157,490 | 85,029 |
| 所得稅開支 | 5 | (42,189) | (23,890) |
| 年度溢利 | | <u>115,301</u> | <u>61,139</u> |
| 歸屬於： | | | |
| 本公司普通股權益持有人 | | 24,740 | 13,729 |
| 非控股權益 | | <u>90,561</u> | <u>47,410</u> |
| | | <u>115,301</u> | <u>61,139</u> |
| 本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利 | 7 | | |
| 基本 | | <u>0.16港元</u> | <u>0.09港元</u> |
| 攤薄 | | <u>0.16港元</u> | <u>0.09港元</u> |

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-----------------------|----------------|--------------|
| 年度溢利 | 115,301 | 61,139 |
| 其他全面收益 | | |
| 於隨後期間重新分類至收益表之其他全面收益： | | |
| 換算海外經營業務產生之匯兌差額 | 62,792 | 39,525 |
| 年度全面收益總額 | 178,093 | 100,664 |
| 歸屬於： | | |
| 本公司普通股權益持有人 | 44,041 | 25,220 |
| 非控股權益 | 134,052 | 75,444 |
| | 178,093 | 100,664 |

綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|----------------|----|--------------------|--------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 7,132 | 7,515 |
| 投資物業 | | 3,951,360 | 3,700,000 |
| 於合營企業之投資 | | — | — |
| 非流動資產總值 | | <u>3,958,492</u> | <u>3,707,515</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作銷售物業 | | 42,357 | 41,364 |
| 貿易應收款項 | 8 | 9,070 | 12,482 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 15,234 | 18,218 |
| 現金及銀行結存 | | 42,033 | 24,782 |
| 流動資產總值 | | <u>108,694</u> | <u>96,846</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 9 | (3,850) | (3,429) |
| 應付稅項 | | (37,734) | (33,335) |
| 其他應付款項及應計負債 | | (52,336) | (41,590) |
| 計息銀行及其他借貸 | | (8,330) | (7,698) |
| 流動負債總額 | | <u>(102,250)</u> | <u>(86,052)</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>6,444</u> | <u>10,794</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>3,964,936</u> | <u>3,718,309</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 董事貸款 | | (81,894) | (79,975) |
| 應付董事款項 | | (158,811) | (147,959) |
| 長期其他應付款項 | | (129,052) | (123,607) |
| 計息銀行及其他借貸 | | (43,153) | (50,569) |
| 遞延稅項負債 | | (827,567) | (769,833) |
| 非流動負債總額 | | <u>(1,240,477)</u> | <u>(1,171,943)</u> |
| 淨資產 | | <u>2,724,459</u> | <u>2,546,366</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | | 15,140 | 15,140 |
| 儲備 | | 824,255 | 780,214 |
| 非控股權益 | | 839,395 | 795,354 |
| 總權益 | | <u>1,885,064</u> | <u>1,751,012</u> |
| | | <u>2,724,459</u> | <u>2,546,366</u> |

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。除按公平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新訂及經修訂HKFRS。

| | |
|--|---|
| HKFRS 1 (修訂本) | HKFRS 1「首次採納香港財務報告準則—政府貸款」之修訂 |
| HKFRS 7 (修訂本) | HKFRS 7「金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債」之修訂 |
| HKFRS 10 | 「綜合財務報表」 |
| HKFRS 11 | 「聯合安排」 |
| HKFRS 12 | 「披露於其他實體之權益」 |
| HKFRS 10、HKFRS 11 及HKFRS 12 (修訂本) | HKFRS 10、HKFRS 11及HKFRS 12—過渡指引之修訂 |
| HKFRS 13 | 「公平值計量」 |
| HKAS 1 (修訂本) | HKAS 1「財務報表的呈列—其他全面收入項目的呈列」之修訂 |
| HKAS 36 (修訂本) | HKAS 36「資產減值—非金融資產之可收回金額披露 (已提早採納)」之修訂 |
| HKAS 19 (2011) | 「僱員福利」 |
| HKAS 27 (2011) | 「獨立財務報表」 |
| HKAS 28 (2011) | 「於聯營公司及合營企業之投資」 |
| HK(IFRIC)-Int 20 年度改進 (2009-2011週期) | 「露天礦場生產階段的剝採成本」 於二零一二年六月頒佈之多項HKFRS之修訂 |

除下文所進一步解釋有關HKFRS 10、HKFRS 12、HKFRS 13及HKAS 1之修訂之影響外，採納該等新訂及經修訂HKFRS對本財務報表並無重大影響。

採用新訂及經修訂HKFRS的主要影響如下：

- (a) HKFRS 10取代HKAS 27「綜合及獨立財務報表」指引綜合財務報表的會計方法的部份，並解決HK(SIC) – Int 12「綜合 – 特殊目的實體」提出的問題。該準則建立一套用於確定哪些實體需被綜合的單一控制模式。為符合HKFRS 10關於控制權的定義，投資者須：(a)擁有對被投資公司的權力；(b)就參與被投資公司營運所得之可變回報承受風險或享有權利；和(c)能夠運用其對被投資公司的權力影響投資者的回報。HKFRS 10引入的變動要求本集團管理層作出重大判斷，以確定哪些實體受本集團控制。

應用HKFRS 10令本集團改變有關釐定哪些被投資公司是被本集團所控制的會計政策。

應用HKFRS 10並不改變本集團有關參與被投資公司營運的任何綜合結論。

- (b) HKFRS 12載有就附屬公司、聯合安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往包括在HKAS 27「綜合及獨立財務報表」、HKAS 31「於合營企業的權益」及HKAS 28「於聯營公司的投資」內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。
- (c) HKFRS 13提供公平值的精確定義，並提供應用於所有HKFRS的公平值計量和披露規定的單一來源。該準則並無更改本集團須使用公平值的情況，惟反而提供在其他HKFRS已經規定或准許使用公平值時，如何應用公平值的指引。HKFRS 13已獲應用，採納HKFRS 13並無對本集團的公平值計量造成重大影響。計量公平值的政策已因應HKFRS 13的指引作出修訂。
- (d) HKAS 1修訂本更改其他全面收入內呈列的項目分組。在日後時間可重新分類(或重新使用)至收益表的項目(例如換算海外業務產生的匯兌差額)將與不得重新分類的項目(例如重估土地和建築物)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

1.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等綜合財務報告內採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRS。

| | |
|--|---|
| HKFRS 9 | 「金融工具」 ⁴ |
| HKFRS 9, HKFRS 7及 HKAS 39 (修訂本) | 對沖會計及HKFRS 9、HKFRS 7及HKAS 39之修訂 ⁴ |
| HKFRS 10、HKFRS 12及 HKAS 27 (2011) (修訂本) | HKFRS 10、HKFRS 12及HKAS 27 (2011)之修訂－投資實體 ¹ |
| HKFRS 14 | 「監管遞延金額」 ³ |
| HKAS 19 (修訂本) | HKAS 19「僱員福利－界定福利計劃：僱員供款」之修訂 ² |
| HKAS 32 (修訂本) | HKAS 32「金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債」之 修訂 ¹ |
| HKAS 39 (修訂本) | HKAS 39「金融工具：確認及計量－衍生工具的更替及對沖 會計的延續」之修訂 ¹ |
| HK(IFRIC)-Int 21 | 「徵費」 ¹ |
| 2010-2012週期之年度改進 | 於二零一四年一月頒佈之若干HKFRS之修訂 ² |
| 2011-2013週期之年度改進 | 於二零一四年一月頒佈之若干HKFRS之修訂 ² |

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 強制生效日期仍未釐定，但可採納

本集團正在評估該等新訂及經修訂HKFRS首次應用後之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂HKFRS會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

2. 收入及經營分類資料

收入亦為本集團之營業額，指來自場地使用者的收入總額（經撇銷所有重大集團內交易減任何適用營業稅）。

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) 物業投資分類，就場地使用者產生收入潛力於中國大陸物業之投資；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(「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／(虧損)計量，惟其他收入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，乃由於其按組合基準管理。分類負債不包括若干應付款項、應付稅項、遞延稅項負債、計息銀行及其他借貸及董事貸款，乃由於其按組合基準管理。

| | 投資物業 | | 公司及其他 | | 總計 | |
|------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 分類收入： | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | <u>38,304</u> | <u>35,055</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>38,304</u> | <u>35,055</u> |
| 分類業績 | <u>178,490</u> | <u>105,989</u> | <u>(11,281)</u> | <u>(10,498)</u> | <u>167,209</u> | <u>95,491</u> |
| 其他收入 | | | | | 712 | 403 |
| 財務費用 | | | | | <u>(10,431)</u> | <u>(10,865)</u> |
| 稅前溢利 | | | | | <u>157,490</u> | <u>85,029</u> |
| 所得稅開支 | | | | | <u>(42,189)</u> | <u>(23,890)</u> |
| 年度溢利 | | | | | <u>115,301</u> | <u>61,139</u> |
| 分類資產 | <u>4,023,993</u> | <u>3,778,266</u> | <u>1,160</u> | <u>1,313</u> | <u>4,025,153</u> | <u>3,779,579</u> |
| 未分配資產 | | | | | <u>42,033</u> | <u>24,782</u> |
| 總資產 | | | | | <u>4,067,186</u> | <u>3,804,361</u> |
| 分類負債 | <u>299,955</u> | <u>281,512</u> | <u>44,094</u> | <u>35,073</u> | <u>344,049</u> | <u>316,585</u> |
| 未分配負債 | | | | | <u>998,678</u> | <u>941,410</u> |
| 總負債 | | | | | <u>1,342,727</u> | <u>1,257,995</u> |
| 其他分類資料： | | | | | | |
| 資本開支 | <u>5,442</u> | <u>14,614</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>5,442</u> | <u>14,614</u> |
| 折舊 | <u>350</u> | <u>398</u> | <u>194</u> | <u>221</u> | <u>544</u> | <u>619</u> |
| 投資物業之公平值變動 | <u>154,578</u> | <u>80,342</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>154,578</u> | <u>80,342</u> |
| 董事貸款之利息 | <u>6,305</u> | <u>6,155</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>6,305</u> | <u>6,155</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

來自四名(二零一二年：四名)客戶(彼等各自之收入超過本集團總收入之10%)之總收入約為38,304,000港元(二零一二年：35,055,000港元)。

3. 財務費用

| | 本集團 | |
|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 利息： | | |
| 銀行貸款，於五年內悉數償還 | 803 | 903 |
| 銀行貸款，超出五年悉數償還 | 3,297 | 3,771 |
| 融資租賃 | 26 | 36 |
| 董事貸款 | 6,305 | 6,155 |
| | <u>10,431</u> | <u>10,865</u> |

4. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|------------------|------------------|-----------------|
| 折舊 | 544 | 619 |
| 銀行利息收入 | (90) | (66) |
| 場地使用者予投資物業之收入，淨額 | (38,304) | (35,055) |
| 投資物業之公平值變動 | (154,578) | (80,342) |
| | <u>(192,428)</u> | <u>(94,844)</u> |

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無沒收任何供款可供扣減往後年度向退休金計劃所作之供款(二零一二年：無)。

5. 所得稅開支

| | 本集團 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 本集團： | | |
| 即期－其他地區 | | |
| 本年度支出 | 3,544 | 3,804 |
| 遞延稅項 | 38,645 | 20,086 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 年內稅項開支總額 | 42,189 | 23,890 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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（二零一二年：無）。

其他地區應課稅溢利稅項按本集團經營所在國家之現行稅率計算。於二零零八年一月一日中華人民共和國企業所得稅法之生效日期後，於中國大陸成立之附屬公司須按所得稅稅率25%（二零一二年：25%）繳稅。

6. 末期股息

董事會不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一二年：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24,740,000港元（二零一二年：13,729,000港元）以及年內已發行普通股數目151,404,130股（二零一二年：151,404,130股）計算。

本集團於本年度及過往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：

| | 本集團 | | | |
|------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| | 二零一三年 | | 二零一二年 | |
| | 千港元 | 百分比 | 千港元 | 百分比 |
| 6個月內 | 9,070 | 100 | 12,482 | 100 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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營業額確認日及銷售合同所列分期付款到期日計算。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：

| | 本集團 | | | |
|------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 二零一三年 | | 二零一二年 | |
| | 千港元 | 百分比 | 千港元 | 百分比 |
| 一年內 | 1,198 | 31 | 3,187 | 93 |
| 超過一年 | 2,652 | 69 | 242 | 7 |
| | 3,850 | 100 | 3,429 | 100 |

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。

財務回顧

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得之營業額為38,304,000港元(二零一二年：35,055,000港元)。本公司普通股權益持有人應佔之本年度純利為24,740,000港元(二零一二年：13,729,000港元)。

年內，本集團一般以集團內部現金流及銀行信貸支持其營運資金。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存達42,033,000港元(二零一二年：24,782,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有未償還借貸約133,377,000港元(二零一二年：138,242,000港元)，包括計息銀行貸款51,132,000港元(二零一二年：57,740,000港元)、應付融資租賃費351,000港元(二零一二年：527,000港元)及董事貸款81,894,000港元(二零一二年：79,975,000港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中16%、17%、51%及16%分別須於一年內或按要求、第二年、第三至五年(包括首尾兩年)內及五年後償還。

於二零一三年十二月三十一日，本集團51,132,000港元(二零一二年：57,740,000港元)有抵押銀行貸款及351,000港元(二零一二年：527,000港元)應付融資租賃費分別以浮息及固定息率計算利息。本集團11,162,000港元(二零一二年：13,865,000港元)有抵押銀行貸款及應付融資租賃費以港元定值。39,970,000港元(二零一二年：43,875,000港元)有抵押銀行貸款以人民幣(「人民幣」)定值。

本集團於二零一三年十二月三十一日之資本負債比率為0.03(二零一二年：0.04)，乃按本集團計息銀行借款及其他借款及董事貸款133,377,000港元(二零一二年：138,242,000港元)除以資產總值4,067,186,000港元(二零一二年：3,804,361,000港元)計算。於年內，本集團之資產負債比率維持在相對較低之水平。

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投資及發展，並擁有兩項物業權益，一項位於重慶市及另一項位於廣州市。

港渝廣場為一幢16層連地庫商業樓宇，位於重慶市渝中區朝天門之黃金商業地段。朝天門為重慶市主要服裝批發集散點之一，而港渝廣場則為該地區最火紅的服裝及鞋類批發中心。

廣州物業位於廣州越秀區黃金商業地區。該地盤將發展多功能甲級商業樓宇，並設有批發及展銷廳設施，並可望成為越秀區之地標建築。該地盤包括三幅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之相連土地塊，由廣州市正大房地產開發有限公司（「廣州正大」）全資擁有，而廣州正大則由正大房地產開發有限公司（「正大」）擁有100%權益。

廣州正大乃由正大（作為外方）及第三方（作為中方）於一九九三年十二月在廣州成立之中外合作企業。自其成立以來，中方基本上未曾向廣州正大出資或在管理上作出配合。根據於一九九四年簽訂之合作合同實施細則（「實施細則」）之條款，除實施細則中所指定之可獲分配利益外，中方同意放棄其於廣州正大之所有權益，因此正大於廣州正大擁有100%權益。

本集團於二零零七年十二月收購正大25%之間接權益，餘下75%之間接權益擬由本集團於不遲於二零一四年六月三十日完成，總代價為人民幣1,361,100,000元（約1,701,375,000港元）。建議收購事項之詳情，包括條款及條件、代價及支付方式以及有關修訂乃披露於本公司於二零零七年十一月二十六日刊發之通函（「通函」）及本公司於二零零九年三月三十一日、二零零九年六月二十九日、二零零九年十二月十七日、二零一零年六月二十二日、二零一一年六月二十四日、二零一二年六月二十八日及二零一三年六月二十六日發表之公佈（主要披露將成交限期從二零零九年三月三十一日遞延至二零一四年六月三十日）。

在商場落成之前，該地盤目前包括一幢兩層之非永久性商場及方便裝卸存貨之停車場。由於該地盤周圍地區已有過百年鞋業集散地之歷史，該商場現是廣州最火紅的鞋類精品展示平台及批發中心。

該項目原訂於十五年內完成，但由於過去多年越秀區政府不時修訂區內市政規劃以致工程進度受到延誤。按相關合作企業協議之條款，廣州正大之合作期限由一九九三年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日止，並可根據中外合作方任何一方於到期時提出續期之要求。於二零零八年十二月，廣州正大及其外資合作方正大均已按廣州正大章程條文之規定，同意延長合作期限十五年，由二零零九年一月一日起生效，但越秀房地產開發經營公司（「越秀國企」），（中方）在多年前已休止業務，因此無法獲得其同意。另一方面，據稱另一間名為越秀房地產開發經營有限公司（「越房私企」）之企業（該公司為私營公司，多年前曾向越秀國企購入若干資產（但不包括廣州正大之任何權益（如有））聲稱其已從越秀國企取得廣州正大之權益（如有），但這並非實情。有鑑於此，於二零零八年十二月下旬，廣州正大入稟越秀區人民法院，要求確認取消越房私企在有關合作企業之中方資格（如有）。有關裁決已於二零零九年七月公佈，認同越房私企已喪失合營企業中合作資格及法律權利。其後，越房私企於二零零九年八月向廣州市中級人民法院（「廣州法院」）提出上訴。於二零零九年十月進行了一次聆訊後並無進行任何聆訊。廣州正大及正大尚未收到廣州法院根據相關中國法律及正當司法程序發出之書面有效裁決。上訴之進展詳情及後續事件於本公司日期為二零一三年三月二十五日之公佈內披露。廣州正大及正大現正等候廣州法院或更高級法院按相關中國法律及正當司法程序就上訴作出正式而在法律上有效之判決、通知或指示。考慮到越秀區人民法院於二零零九年七月作出之最新裁決、首次上訴聆訊上所有經證實的事實及法律理據以及中國律師及法律顧問作出的意見，本集團對在該上訴案件中獲得有利判決仍然樂觀。

業務前景

儘管國務院已採取較為嚴厲之措施為大多數城市火熱之物業市場降溫，本集團仍然對中期至長期之中國大陸物業市場之開發潛力及前景保持樂觀態度。本集團亦認為，其於中國西部中心城市重慶及中國南部中心城市廣州投資物業項目之地區延伸能更好地分散兩個地區不同經濟力度之業務風險。

本集團預期，港渝廣場之投資潛力將於中期內獲得進一步改善，原因為重慶市政府已在朝天門進行城市改造工程，港渝廣場四周大部分老舊樓宇將於來年被拆除以及建設新的基礎設施。為結合該城市改造工程，本集團正整修港渝廣場以更新其設施及外部設計，此後，相信將會對來自物業之收入有積極影響。

有關廣州市的投資項目，按計劃發展地盤將發展多功能甲級商業樓宇，並設有批發及展銷廳設施。於該項目竣工後，預計可為本集團產生重大收益，更重要的是，其可為廣州市創造更多就業機會及經濟利益。按目前狀況，發展地盤的建築進度已延遲，以待訴訟之裁決。因此，發展地盤目前以鞋類精品展示平台及批發中心的非永久性商業平台繼續經營，以期於項目竣工之前盡可能為本集團貢獻最大收入。

由於往日美國持續實施量化寬鬆政策，全球經濟明顯穩健復甦。儘管市場預期在來年利率即將上漲，美國聯邦儲備局斷言聯邦基金利率將維持溫和增長，並有所上揚，因此，在如此低利率環境之下，物業市場於可預見未來很大可能維持穩定增長。

此外，由於人民幣國際化，預計長遠而言人民幣匯率對其他貨幣將逐步升值。因此，預期中國將會吸引更多外資進入，從而有助於舒緩市場極度緊張的貨幣流。

考慮到以上事項，董事會對其手頭上的物業發展項目採取審慎態度，並重新規劃未來三年之業務方向。董事認為應將本集團業務分散。預期從事可再生能源及相關行業將會成為往後數年之全球商業新趨勢。

由於本集團之財務狀況擁有優質資產及低負債比率，本集團可善用該等優勢，在二零一四年及二零一五年發掘新商機。董事會將致力壯大其管理團隊，及重新劃撥本集團資源以應付新挑戰。

展望未來，董事會對本集團前景充滿信心並感樂觀。

此外，本公司日期為二零一三年六月二十六日之公佈所述，買方及賣方簽訂補充協議，以探索機會協定任何經修訂條款以清繳收購正大餘下75%之間接權益、有關代價及將完成時間表延至經修訂最後截止日期(已進一步延至二零一四年六月三十日)之前。倘若經修訂協議敲定，預期收購事項將由債務融資、股權融資、銀行借貸或三種方式合併融資。倘若收購事項於二零一四年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。倘若此事發生，則本集團將不再被視作控制正大集團，並將對本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合賬目作出重大會計調整，致使正大集團將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決定時進一步發表公佈。

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。

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二零一三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，二零一四年三月二十五日

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。

* 僅供識別