

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期間」或「二零二一財政年度」)之業績，其連同截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財政年度」)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	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務			
收益	3	36,594	36,990
其他收入淨額	5	433	11,663
投資物業之公平值淨虧損		(35,700)	(58,600)
僱員成本		(7,846)	(11,277)
物業、廠房及設備折舊		(786)	(989)
使用權資產折舊		(1,197)	(1,224)
預期信用損失模式下之減值虧損		(612)	-
其他經營開支		(14,688)	(20,526)
		<hr/>	<hr/>
持續經營業務虧損	6	(23,802)	(43,963)
出售附屬公司之收益	14	414,955	8,431
財務成本	7	(18,865)	(29,305)
		<hr/>	<hr/>
來自持續經營業務之 除稅前溢利／(虧損)		372,288	(64,837)
所得稅開支	8	(4,229)	(5,981)
		<hr/>	<hr/>

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年	二零二零年
	附註	千港元	千港元
來自持續經營業務之年度溢利／(虧損)		<u>368,059</u>	<u>(70,818)</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度虧損	9	<u>(121,776)</u>	<u>(110,262)</u>
年度溢利／(虧損)		<u>246,283</u>	<u>(181,080)</u>
本公司普通權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄：			
一年度溢利／(虧損) (港仙)	11	<u>21.89</u>	<u>(16.10)</u>
一來自持續經營業務之溢利／(虧損) (港仙)	11	<u>32.72</u>	<u>(6.29)</u>
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>(2,638)</u>	<u>(11,599)</u>
年度其他全面虧損，扣除稅項		<u>(2,638)</u>	<u>(11,599)</u>
年度全面收入／(虧損)總額		<u>243,645</u>	<u>(192,679)</u>
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)		<u>246,283</u>	<u>(181,080)</u>
本公司擁有人應佔全面 收入／(虧損)總額		<u>243,645</u>	<u>(192,679)</u>

綜合財務狀況表

	於二零二一年 十二月三十一日	於二零二零年 十二月三十一日
附註	千港元	千港元
資產及負債		
非流動資產		
物業、廠房及設備	308	1,127
使用權資產	998	2,748
投資物業	1,827,300	1,863,000
按公平值計入損益之金融資產	—	5,941
	<u>1,828,606</u>	<u>1,872,816</u>
流動資產		
可供銷售物業	—	628,372
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項 12	4,902	43,815
可收回稅項	37	3,185
現金及現金等價物	136,575	356,144
	<u>141,514</u>	<u>1,031,516</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支 13	12,426	440,807
租賃負債	1,094	1,747
銀行及其他借貸	857,797	1,604,842
應付稅項	2,511	3,214
	<u>873,828</u>	<u>2,050,610</u>
流動負債淨額	<u>(732,314)</u>	<u>(1,019,094)</u>
總資產減流動負債	<u>1,096,292</u>	<u>853,722</u>

		於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
非流動負債			
其他應付賬款及按金	13	5,975	6,010
租賃負債		-	1,126
遞延稅項負債		11,925	11,839
		<u>17,900</u>	<u>18,975</u>
資產淨值		<u>1,078,392</u>	<u>834,747</u>
股本及儲備			
股本		112,502	112,502
儲備		965,890	722,245
		<u>1,078,392</u>	<u>834,747</u>
權益總額		<u>1,078,392</u>	<u>834,747</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(已於二零二一年九月二十六日完成出售上海岳信企業管理諮詢有限公司(「上海岳信」)後終止經營)。

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

該等財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量。該等財務資料以港元呈列，除另有說明外，所有價值已約整至千港元。

持續經營

於二零二一年十二月三十一日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約732,314,000港元(二零二零年：約1,019,094,000港元)。本公司董事認為，本公司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間結束起計不少於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資料乃屬恰當。

綜合基準

綜合財務資料包括本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料。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。

附屬公司的財務資料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資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號之修訂

利率基準改革—第二階段

經修訂香港財務報告準則之性質及影響論述如下：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂於現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替換時解決先前修訂中未處理但影響財務報告之問題。有關修訂提供一項實務權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整金融資產及負債之賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量之新基準於經濟上等同於緊接變動前之先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所要求之變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生之任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號之正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實

體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務資料之使用者能夠瞭解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。

本集團於二零二一年十二月三十一日有根據香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）以港元計值之若干計息銀行借貸。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在而利率基準改革並未影響本集團以香港銀行同業拆息為基準之借貸。倘若此等借貸的利率在未來某段期間由無風險利率取代，本集團將在修改此等工具時採用上述的實務權宜方法，前提是必須符合「經濟上等同」的準則。

3. 收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港之投資物業之租金收入總額	36,594	36,990

4. 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。

本集團之經營及可報告分部因此如下：

- (i) 物業投資－租賃位於香港之投資物業；及
- (ii) 於中華人民共和國（「中國」）從事之物業發展－該分部已於二零二一年九月二十六日完成出售上海岳信後終止經營。

於二零二一年九月二十六日，上海岳信及其附屬公司鎮江天工頤景園房地產有限公司（「鎮江天工」）（均為本集團之附屬公司，從事物業發展）已予出售而本集團已終止其物業發展業務。物業發展分部之收益及業績載於附註9。因此，並無呈列經營分部。

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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	36,594	36,990
	非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	1,828,606	1,866,290
中國	—	6,526
	1,828,606	1,872,816

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。

5. 其他收入淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	2,259	1,697
可換股票據之衍生金融資產部分之公平值虧損	—	(89)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	(6,024)	—
已收租戶賠償	—	511
匯兌收益淨額	4,093	8,517
政府補助	53	447
雜項收入	52	580
	433	11,663

6. 持續經營業務虧損

本集團之持續經營業務虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
董事酬金	569	2,031
其他僱員成本		
薪金及津貼	6,093	8,310
退休福利計劃供款	128	134
社會保障供款	488	724
其他實物福利	568	78
	<u>7,846</u>	<u>11,277</u>
僱員成本總額		
	<u>7,846</u>	<u>11,277</u>
銀行利息收入	(2,259)	(1,697)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	6,024	–
可換股票據之衍生金融資產部分之公平值虧損	–	89
投資物業之公平值淨虧損	35,700	58,600
匯兌收益淨額	(4,093)	(8,517)
核數師酬金		
– 核數服務	1,560	3,390
– 非核數服務	420	610
物業、廠房及設備折舊	786	989
使用權資產折舊	1,197	1,224
預期信用損失模式下之減值虧損	612	–
並不包括在租賃負債計量之租賃付款	209	533
投資物業總租金收入	(36,594)	(36,990)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	5,655	4,186
	<u>(30,939)</u>	<u>(32,804)</u>

7. 財務成本

來自持續經營業務之財務成本分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須於五年內悉數清還之銀行及其他借貸利息	18,775	27,826
租賃負債利息	90	152
可換股票據之實際利息開支	—	1,327
	<u>18,865</u>	<u>29,305</u>

8. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項		
香港		
— 年度撥備	2,619	2,498
— 過往年度超額撥備	(66)	—
	<u>2,553</u>	<u>2,498</u>
中國		
— 年度撥備	1,289	2,670
— 過往年度撥備不足	301	—
	<u>1,590</u>	<u>2,670</u>
	4,143	5,168
遞延稅項		
— 於綜合損益及其他全面收入表扣除	86	813
	<u>86</u>	<u>813</u>
	4,229	5,981

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% (二零二零年：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，中國附屬公司於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之稅率為25%。

9. 已終止經營業務

於二零二一年八月十日，舟山銘義文化產業投資有限公司（「舟山銘義」）（作為賣方）與浦江嘉澤企業管理有限公司（「浦江嘉澤」）（作為中標者及買方）訂立股權轉讓協議，以買賣上海岳信及其唯一附屬公司鎮江天工（「上海岳信集團」）之全部股權連同上海岳信集團持有之若干資產及應付之負債，代價為人民幣1,000,000元（相當於約1,205,000港元）（「岳信股權轉讓協議」）。同日，舟山銘義、浦江嘉澤、上海岳信及鎮江天工訂立補充協議以補充岳信股權轉讓協議之條款，當中載列（其中包括）舟山銘義方面對上海岳信集團應付本集團之若干貸款和其他款項之法律追索權的權利之詳情（「岳信補充協議」）。

上海岳信為投資控股公司。鎮江天工為上海岳信之附屬公司，主要從事物業發展。由於本集團計劃剝離上海岳信集團負有之債務及負債並將於項目之投資變現，因此決定終止其物業發展業務。出售上海岳信集團一事已於二零二一年九月二十六日完成。由於出售上海岳信集團，物業發展業務已分類為已終止經營業務及不再納入經營分部資料之附註內。

上海岳信集團於有關期間之業績呈列如下：

	二零二一年 一月一日至 二零二一年 九月二十六日 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	-	-
其他收入淨額	510	219
僱員成本	(1,657)	(2,624)
物業、廠房及設備折舊	(15)	(17)
使用權資產折舊	(354)	(448)
將發展中物業撇減至可變現淨值	(36,751)	-
預期信用損失模式下之減值虧損	(5,275)	(7,627)
其他經營開支	(3,700)	(9,042)
財務成本	(74,534)	(90,723)
來自己終止經營業務之除稅前虧損	(121,776)	(110,262)
所得稅開支	-	-
來自己終止經營業務之期間虧損	(121,776)	(110,262)

上海岳信集團錄得之現金流量淨額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動	74,503	(11,592)
投資活動	509	179
融資活動	(535)	23,427
現金流入淨額	<u>74,477</u>	<u>12,014</u>
	二零二一年	二零二零年

每股虧損：

基本及攤薄，來自已終止經營業務(港仙)

	<u>(10.83)</u>	<u>(9.81)</u>
--	----------------	---------------

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損是根據以下各項計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自已終止經營業務之本公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(121,776)</u>	<u>(110,262)</u>

用於計算每股基本及攤薄虧損之年內
已發行普通股加權平均數

	股份數目 二零二一年 千股	二零二零年 千股
	<u>1,125,027</u>	<u>1,125,027</u>

10. 股息

董事不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付股息(二零二零年：無)。

11. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據下列數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
用作計算每股基本盈利之本公司普通權益持有人 應佔溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	368,059	(70,818)
來自已終止經營業務	(121,776)	(110,262)
	<u>246,283</u>	<u>(181,080)</u>
		股份數目
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
用作計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	<u>1,125,027</u>	<u>1,125,027</u>

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

12. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收租金 (附註(i))	298	4,547
應收物業項目管理服務賬款 (附註(ii))	—	594
	<u>298</u>	<u>5,141</u>
減：信用損失撥備 (附註(iii))	—	(1)
	<u>298</u>	<u>5,140</u>
融資安排之保證金 (附註(iv))	—	825
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備 (附註(v))	4,604	37,850
	<u>4,604</u>	<u>37,850</u>
	<u><u>4,902</u></u>	<u><u>43,815</u></u>

(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。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	94	1,319
31至60日	84	1,402
61至90日	84	95
91至180日	—	1,683
181至365日	11	48
超過365日	25	—
	<u>298</u>	<u>4,547</u>

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(扣除信用損失撥備)之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
超過365日	-	593

- (iii) 貿易應收賬款之信用損失撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	1	1
減值虧損淨額	612	-
因不可收回而撇銷之金額	(613)	-
於十二月三十一日	-	1

- (iv) 於二零二零年十二月三十一日，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。隨著出售附屬公司，於二零二一年十二月三十一日之該款項為無。

- (v) 此款項代表以下其他應收賬款、按金及預付款項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預付款項	643	938
按金及其他應收賬款	310,043	308,872
預付稅項	13	23,825
減：信用損失撥備	310,699 (306,095)	333,635 (295,785)
	4,604	37,850

其他應收賬款、按金及預付款項之信用損失撥備變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	295,785	270,335
減值虧損淨額	228,752	7,627
因出售附屬公司而減少	(224,830)	-
匯兌調整	6,388	17,823
於十二月三十一日	306,095	295,785

13. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付賬款 (附註(a))	-	118,895
已收租務按金	10,966	11,096
合約負債 (附註(b))	-	148,892
其他應付賬款及應計開支 (附註(c))	6,722	167,327
	<u>17,688</u>	<u>446,210</u>
已收預付租金	713	607
	<u>18,401</u>	<u>446,817</u>
減：其他應付賬款及按金之非即期部分	(5,975)	(6,010)
	<u>12,426</u>	<u>440,807</u>

附註：

(a) 貿易應付賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	-	68,244
31至90日	-	1,733
91至180日	-	3,474
181至365日	-	13,500
起過365日	-	31,944
	<u>-</u>	<u>118,895</u>

貿易應付賬款源自物業發展分部。於二零二一年九月二十六日，上海岳信及鎮江天工（均為本集團之附屬公司，從事物業發展）已予出售而本集團已終止其物業發展業務。因此，於二零二一年十二月三十一日之貿易應付賬款為無（二零二零年：約118,895,000港元）。

(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。

隨著(a)所述之附屬公司的出售，於二零二一年十二月三十一日之合約負債為無（二零二零年：約148,892,000港元）。

(c) 於二零二零年十二月三十一日，此款項包括應付上海愛建信託有限責任公司（「上海愛建」）之利息連同一筆約96,190,000港元之款項。隨著上海岳信及鎮江天工之出售，於二零二一年十二月三十一日應付上海愛建之利息為無。

於二零二一年十二月三十一日，此款項包括銀行貸款利息約294,000港元（二零二零年：455,000港元）及應付前股東款項約274,000港元（二零二零年：1,129,000港元）。

14. 出售附屬公司之收益

於二零二一年八月十日，已訂立岳信股權轉讓協議及岳信補充協議以出售上海岳信集團（該項出售已於二零二一年九月二十六日完成）。

所出售負債淨額：

	於二零二一年 九月二十六日 千港元
物業、廠房及設備	18
使用權資產	204
可供銷售物業	691,120
其他應收賬款、按金及預付款項	42,919
可收回稅項	6,539
現金及現金等價物	100,787
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支	(914,093)
其他借貸	(565,747)
	<u>(638,253)</u>
撇銷若干其他應付本集團之賬款	<u>223,477</u>
	(414,776)
出售附屬公司之收益	414,955
匯兌調整	<u>1,026</u>
	<u>1,205</u>
支付方式：	
現金	<u>1,205</u>
有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額分析如下：	
現金代價	1,205
所出售現金及銀行結餘	<u>(100,787)</u>
有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額	<u>(99,582)</u>

管理層討論及分析

概覽

本集團目前主要於香港從事物業投資及租賃。於二零二零財政年度及直至二零二一年九月二十五日，本集團亦從事位於中國之物業發展業務，並於二零二一年九月二十六日完成出售上海岳信集團後終止經營此項業務。

二零二一年，中國在協調經濟增長與疫情防控方面的工作取得顯著成效，其宏觀經濟繼續穩步復甦，並保持穩健上揚的趨勢。中國的國內生產總值（「國內生產總值」）較上年增長8.1%。經濟增速領先世界主要經濟體。然而，下半年以來，中國全面收緊房地產調控政策，當中尤以資金和房價的調控為然，房地產行業全面去槓桿化。部分房地產企業開始陷入國內外償債危機，資金供應鏈斷裂。此導致中國的房地產市場充斥強烈的觀望情緒，需求漸次減弱。

儘管中美地緣政治緊張局勢及COVID-19疫情當中的感染個案間歇回升，令市場的擔憂揮之不去，但香港經濟在二零二一年錄得溫和復甦，本地生產總值按年增長6.4%。然而，COVID-19繼續影響本集團在香港的全線物業租賃業務，二零二一年的經營環境仍然充滿挑戰。二零二一財政年度的訪港旅客人次驟減約97.4%，跌至約91,398人，零售業備受影響，當中尤以倚重旅客者為然。香港零售業的進一步復甦仍有待中國內地及海外旅客重臨到訪。

物業租賃業務

於二零二一財政年度，本集團之香港投資物業帶來租金收入約36.6百萬港元，較二零二零財政年度約37.0百萬港元略減約1.1%。與二零二零財政年度相比，本集團於二零二一財政年度的續租及新訂租約之租金水平整體維持穩定。

於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業組合之租用率（按總租用面積佔本集團組合內總租用面積之百分比計量）達到約94.7%（二零二零年十二月三十一日：約90.7%）。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二零二一財政年度總收益約82.1%。

本集團之收益增長及租用率是用以評估核心租賃業務表現之關鍵計量標準。成本效益由本集團管理層使用物業開支比率(佔營業額之百分比)作評估。下表概列本集團之香港物業租賃業務於二零二零財政年度及二零二一財政年度之關鍵績效指標。

關鍵績效指標	定義	業務表現	
		二零二一 財政年度	二零二零 財政年度
收益增長	本年度之租金收益與去年相比	-1.1%	-5.6%
租用率	年末已出租之總租用面積佔總租用面積之百分比	94.7%	90.7%
物業開支比率	物業開支除以營業額	15.5%	11.3%

於二零二一年，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。本集團之投資物業主要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。

下表概述本集團之香港投資物業組合於二零二零財政年度及二零二一財政年度結束時之估值及相比二零二零財政年度，於二零二一財政年度內之收益貢獻。

	投資物業		投資物業 公平值減少 千港元	收益		收益 增加/(減少) 百分比
	於十二月三十一日之估值			二零二一 財政年度 千港元	二零二零 財政年度 千港元	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元				
銅鑼灣						
渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾	1,430,000	1,450,000	20,000	30,049	27,690	8.5
渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾	91,000	95,000	4,000	-	2,159	(100.0)
渣甸街38及40號1樓 ⁽²⁾	13,300	14,000	700	444	491	(9.6)
渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾	121,000	126,000	5,000	2,673	2,834	(5.7)
渣甸街57號地下 ⁽²⁾	122,000	128,000	6,000	2,595	2,836	(8.5)
半山						
堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾	50,000	50,000	-	833	980	(15.0)
合計	1,827,300	1,863,000	35,700	36,594	36,990	(1.1)

(1) 銀座式商廈

(2) 街舖

於二零二一年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,827.3百萬港元（二零二零年十二月三十一日：1,863.0百萬港元）。於二零二一財政年度，投資物業之公平值虧損35.7百萬港元（二零二零財政年度：58.6百萬港元）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香港的COVID-19疫情持續影響整體市場氣氛所致。

物業發展業務

在中國的物業發展業務方面，本集團通過全資附屬公司鎮江天工擁有一個位於中國江蘇省鎮江市，名為南山淺水灣第二期的物業發展項目（「鎮江項目」），並已由本集團於二零二一年九月二十六日出售。完成出售上海岳信集團後，本集團已不再從事物業發展業務。

本集團亦通過本公司的聯營公司頤泰國際（英屬維爾京群島）控股有限公司（「頤泰」），其持有金華銘瑞房地產開發有限公司（「金華銘瑞」）之99%間接股權）在中國浙江省金華市的另一個物業發展項目（「金華項目」）中擁有權益。

鎮江項目

鎮江項目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。其計劃發展成商住混合式發展項目，當中整體規劃總樓面面積（「總樓面面積」）約160,000平方米（「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。

於二零二一年九月二十五日(即本集團持有鎮江項目權益之最後日期)，本集團已預售鎮江項目合共1,132個單位中之238個住宅單位(二零二零年十二月三十一日：合共1,132個單位中之131個住宅單位)，預售住宅單位所得之款項約為人民幣283.2百萬元(相當於約341.3百萬港元)(二零二零年十二月三十一日：約人民幣125.3百萬元(相當於約148.9百萬港元))。

於二零二一年九月二十五日，鎮江項目(不包括鎮江天工持有之8套已竣工物業)之賬面值約為人民幣552.0百萬元(相當於約665.3百萬港元)(二零二零年十二月三十一日：約人民幣507.4百萬元(相當於約602.9百萬港元))。

透過出售上海岳信集團而出售鎮江項目

誠如本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二一年中期報告」)所披露，本公司全資附屬公司Agile Scene Limited(「Agile Scene」)根據Agile Scene(作為買方)與三盛宏業(英屬維爾京群島)控股有限公司(「三盛(英屬維爾京群島)」)(作為賣方)就買賣德領有限公司(「德領」)之全部權益所訂立日期為二零一八年十二月九日之買賣協議之條款行使認沽期權。於二零二一年一月五日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准行使認沽期權(「認沽期權」)後，認沽期權通知已於二零二一年一月五日向三盛(英屬維爾京群島)及上海三盛房地產(集團)有限責任公司(「三盛房地產」)(作為擔保人)寄發，據此要求三盛(英屬維爾京群島)及三盛房地產收購於緊接認沽期權完成前德領之全部已發行股份以及德領及其附屬公司(「德領集團」)於緊接認沽期權完成前應付Agile Scene之未償還貸款(如有)之擔保。於二零二一年一月六日，本公司收到三盛(英屬維爾京群島)及三盛房地產之回覆，表示(i)三盛(英屬維爾京群島)或三盛房地產將無法清償行使認沽期權下之代價，及(ii)本公司可按本公司及Agile Scene認為合適之情況出售德領或德領集團全部或部分權益。

誠如本公司日期為二零二一年六月二十五日及二零二一年八月十日之公佈所披露，自二零二一年一月六日收到三盛(英屬維爾京群島)及三盛房地產之回覆後，本公司探索其他機會以將其在鎮江項目之投資套現。於二零二一年六月二十五日，公開掛牌程序(「公開掛牌」)於上海聯合產權交易所有限公司(「上海聯交所」)展開以出售上海岳信之100%股權。公開掛牌之投標期已於二零二一年七月二十二日結束。於二零二一年七月二十六日，上海聯交所通知本公司，表示有一名中標者，即浦江嘉澤(其為獨立第三方)。於二零二一年八月十日，舟山銘義(作為賣方)及浦江

嘉澤(作為中標者及買方)訂立岳信股權轉讓協議，並連同上海岳信及鎮江天工訂立岳信補充協議，以出售上海岳信集團，即出售上海岳信及其附屬公司鎮江天工之全部股權，並連同所有由上海岳信及鎮江天工持有之資產和應付之債務(不包括舟山銘義方面對上海岳信及鎮江天工應付本集團之貸款和其他款項之法律追索權，總額為人民幣354.0百萬元，包括人民幣183.5百萬元之股東貸款及懷疑已被上海三盛耗散之鎮江天工向鎮江項目之主承包商所作出之預付建築成本人民幣170.5百萬元(「已預付建築成本」)(「該筆被耗散資金」))。代價為人民幣1.0百萬元，屬最低代價，因為此乃公開掛牌中所示之最初競標價。完成之先決條件已於二零二一年九月二十六日達成而出售上海岳信集團一事已於同日完成。出售鎮江項目之收益約為415.0百萬港元。

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、二零二一年二月十九日、二零二一年六月二十五日及二零二一年八月十日之公佈、本公司日期為二零二零年十二月十四日及二零二一年九月十七日之通函以及二零二一年中期報告。

有關特別調查委員會之最新情況

誠如本公司日期為二零二一年一月十五日之公佈及二零二一年中期報告所披露，本公司已成立董事會之特別調查委員會(「特別調查委員會」)，以調查及報告導致(i)由兩名個別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。民事申索已由原告人於二零二零年十一月二十日撤回；及(ii)該筆被耗散資金及／或其他與上述事項有關之各項事宜及事件。

有關民事申索之詳情，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、二零二零年十一月二十三日及二零二一年一月十五日之公佈，以及本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函。有關該筆被耗散資金之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月十六日之公佈、本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函以及二零二一年中期報告。

誠如本公司日期為二零二一年三月三十一日之公佈（「特別調查委員會之初步調查結果公佈」）及二零二一年中期報告所披露，根據本公司中國法律顧問就調查所得出之初步調查結果及／或意見，（其中包括）(i)由於民事申索已撤回，並不確定那一份買賣協議反映各方在磋商收購鎮江天工時之真實意向；及(ii)已預付建築成本是在並無遵循本集團內部程序之情況下作出。

誠如本公司日期為二零二一年十一月一日之公佈（「特別調查委員會之最終調查結果公佈」）所進一步披露，根據最終調查結果及／或本公司在調查方面之中國法律顧問之意見，調查結果及／或建議為（其中包括）(i)由於根據岳信股權轉讓協議出售上海岳信集團一事已於二零二一年九月二十六日完成，本集團不再承擔與訂立據稱訂立之鎮江天工買賣協議（據稱於二零一七年十二月訂立，即在本集團於二零一九年三月收購上海岳信集團之前）有關的法律風險；及(ii)就已預付建築成本而言，本集團獲建議在上海岳信、鎮江天工及買方的合作下，就鎮江天工當時之控制人、直接負責人及／或責任人涉嫌挪用款項及職務侵佔罪向中國有關部門提交刑事報案並於將來與中國有關部門就有關刑事法律程序進行合作。

進一步詳情請參閱特別調查委員會之初步調查結果公佈、特別調查委員會之最終調查結果公佈及二零二一年中期報告。

金華項目

本公司擁有頤泰（連同其附屬公司稱為「頤泰集團」）已發行股本之49%權益，而頤泰持有金華銘瑞之99%間接股權。金華項目為一個分兩期發展的商住混合式綜合體，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。金華項目已於二零二零年完成全部兩期的發展。

於二零二一年十二月三十一日，已預售金華項目的全部住宅單位、合共2,267個停車位中的2,085個停車位、56個辦公室及8間零售商店（二零二零年十二月三十一日：全部住宅單位、合共2,267個停車位中的972個停車位、24個辦公室及一間零售商店）。於二零二一年一月七日，金華銘瑞進一步取得中國地方城市建設局就金華項目第二期出具的第二份建築工程竣工驗收備案表（「備案表」）。在取得此備案表

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。於二零二一財政年度，第一期和第二期約人民幣979.9百萬元已由頤泰確認為收益（二零二零財政年度：約人民幣856.3百萬元）。其中，第一期和第二期的全部住宅單位、8間零售商店及43個辦公室單位已於報告期間轉讓予有關買方。

本集團聯營公司頤泰於二零二一財政年度錄得虧損約251.1百萬港元（二零二零財政年度：虧損約134.7百萬港元）。即使頤泰在二零二一財政年度錄得溢利，本集團亦並無恢復分佔頤泰之溢利，原因為截至二零二一年十二月三十一日之累計未確認分佔該聯營公司虧損約為234.0百萬港元。本集團只有在其分佔溢利等於未確認之分佔虧損後，方會恢復確認其分佔頤泰之溢利。

展望

在香港出現了高傳播性的Omicron變異株後，二零二二年之經濟前景仍不明朗。目前仍未能確定香港持續實行的COVID-19相關限制措施仍要維持多久和程度如何，以及其對本集團營運之影響。然而，由於本集團投資物業大多位於香港銅鑼灣黃金購物區，故本集團相信其仍然坐擁良好優勢，當可在COVID-19疫情消退後，把握經濟復甦當中的消費增長機遇。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。

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

收益

於二零二一財政年度，本集團之收益約為36.6百萬港元，較二零二零財政年度錄得之約37.0百萬港元略減約1.1%。本集團於二零二零財政年度及二零二一財政年度之收益全部是香港投資物業帶來之總租金收入。

其他收入淨額

二零二一財政年度之其他收入約為0.4百萬港元（二零二零財政年度：約11.7百萬港元），較二零二零財政年度減少約96.6%或約11.3百萬港元。減少主要是由於：(i) 二零二一財政年度內確認之匯兌收益淨額較二零二零財政年度顯著減少約4.4百萬港元，原因為本集團若干附屬公司之功能貨幣為人民幣而本集團之報告貨幣為港元；及(ii) 二零二一財政年度內錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損約6.0百萬港元所致。

僱員成本

於二零二一財政年度，本集團之僱員成本約為7.8百萬港元，較二零二零財政年度錄得之約11.3百萬港元減少約31.0%。僱員成本減少主要是由於若干高級管理人員於二零二零年六月底離職，因此於二零二一財政年度並無錄得相關僱員成本。

其他經營開支

於二零二一財政年度之其他經營開支約為14.7百萬港元，較二零二零財政年度錄得之約20.5百萬港元減少約28.3%。其他經營開支主要按性質分類如下：

	二零二一 財政年度 千港元	二零二零 財政年度 千港元
投資物業經營成本	5,655	4,186
專業費用	5,681	11,218
一般行政開支	3,352	5,122
總計	<u>14,688</u>	<u>20,526</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。投資物業經營成本增加約1.5百萬港元，主要是由於(i)渣甸中心的維修及保養工程顯著增加；及(ii)新租約增加，令開支較二零二零財政年度增加。

二零二一財政年度之專業費用較二零二零財政年度減少約5.5百萬港元或49.1%。減少乃主要歸因於(i)核數師酬金大減；及(ii)並無於二零二零財政年度就強制無條件全面要約及主要交易所產生之專業費用。

分佔聯營公司業績

本集團聯營公司頤泰於二零二一財政年度錄得虧損約251.1百萬港元(二零二零財政年度：虧損約134.7百萬港元)。分佔聯營公司虧損淨額限於本集團在聯營公司之全部權益，於一間聯營公司投資之賬面值已自截至二零一九年十二月三十一日止財政年度起減至零。因此，本集團並無承擔進一步虧損之責任。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二一年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,827.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：1,863.0百萬港元)。於二零二一財政年度，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35.7百萬港元。投資物業的公平值虧損主要是由於COVID-19疫情持續的影響，包括仍然實施出入境限制，保持社交距離措施並未全面放寬，以及儘管逐漸恢復，但消費意欲仍然不振。

出售附屬公司之收益

於二零二一財政年度，本集團錄得出售附屬公司(即出售上海岳信集團)之單次收益約415.0百萬港元(二零二零財政年度：就於二零二零財政年度出售杭州銘倫實業有限公司而錄得約8.4百萬港元)。該收益來自代價人民幣1.0百萬元(相當於約1.2百萬港元)，並減去：(i)上海岳信集團之負債淨額約414.8百萬港元；及(ii)於出售上海岳信集團之完成日期之匯兌調整約1.0百萬港元。

財務成本

於二零二一財政年度，本集團財務成本約為18.9百萬港元，較二零二零財政年度錄得之約29.3百萬港元減少約35.5%。減少乃主要由於在二零二一財政年度(i)償還50.0百萬港元之其他借貸；及(ii)部份償還銀行借貸。

預期信用損失模式下之減值虧損

二零二一財政年度內預期信用損失模式下若干金融資產之減值虧損約為0.6百萬港元(二零二零財政年度：無)。該增加主要歸因於若干金融資產之信用評級急跌，特別是應收物業項目管理服務費約0.6百萬港元。

本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)

基於上述理由，二零二一財政年度本公司擁有人應佔純利約為246.3百萬港元(二零二零財政年度：淨虧損約181.1百萬港元)。

上海愛建貸款融資

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。於完成出售上海岳信集團後，與上海愛建之貸款已連同上海岳信集團轉讓予浦江嘉澤。

進一步詳情請參閱本公司日期分別為二零二零年二月十四日、二零二零年五月十三日、十五日及二十一日以及二零二一年一月二十七日之公佈以及本公司日期分別為二零二零年四月二十一日及二零二一年九月十七日之通函。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有未償還銀行及其他借貸約857.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：約1,604.8百萬元)，其中所有於二零二一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。二零二一財政年度內的銀行及其他借貸減少，主要是由於二零二一財政年度內：(i)償還銀行及其他借貸約192.0百萬元；及(ii)完成出售上海岳信集團後終止確認其他借貸約565.7百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有銀行結餘及現金約136.6百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約356.1百萬港元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於二零二一財政年度內(i)償還銀行及其他借貸；及(ii)完成出售上海岳信集團。

本集團於二零二一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45.3%(二零二零年十二月三十一日：約71.3%)。資產負債比率下降，主要是由於二零二一財政年度內完成出售上海岳信集團，據此與上海愛建之貸款融資已連同上海岳信集團轉讓予浦江嘉澤所致。本集團於二零二一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0.16(二零二零年十二月三十一日：約0.5)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約732.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,019.1百萬港元)。流動負債淨額主要源於恒生銀行貸款之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及其他內部資源，本集團擁有足夠資源以滿足其於未來十二個月之可見營運資金需求。

資本架構

於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產淨值約1,078.4百萬港元，較於二零二零年十二月三十一日之資產淨值約834.7百萬港元增加約29.2%。按於二零二一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0.96港元(二零二零年十二月三十一日：約0.74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。本集團定期審視其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。

股息

董事不建議就二零二一財政年度派付任何股息(二零二零財政年度：無)。

根據上市規則第13.21條之持續披露

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，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若干免除條件（「該等免除條件」），包括向恒生銀行作出不少於164.0百萬港元之部份還款（「部份還款」），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。

於二零二一年八月二十三日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）對彼等各自提出延長向恒生銀行作出部份還款之限期所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，已允許該等借款人將作出部份還款之期限延至二零二一年九月三十日。

於二零二一年十月四日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）的回覆：(i)鑑於該等借款人並無於二零二一年九月三十日或之前根據其日期為二零二一年八月二十三日的函件所給予的延期而償還任何部份還款，未能作出有關還款被視為相關融資函件及融資協議下的違約事件；及(ii)恒生銀行已經以書面形式提出最終還款要求，據此，部份還款必須立即償還且無論如何必須於二零二一年十月八日或之前償還，否則恒生銀行將採取適當行動，包括但不限於強制執行恒生銀行所保管的抵押品以及對該等借款人展開法律程序。

於二零二一年十月八日，該等借款人分別收到恒生銀行(通過其律師)的進一步回覆：(i)該等借款人應償還的部份還款將由164.0百萬港元減至100.0百萬港元(「經減少的部份還款」)；(ii)經減少的部份還款必須於二零二一年十月二十九日或之前償還；及(iii)該等借款人須承擔恒生銀行就收回該等借款人應付之未償還貸款而錄得的法律費用。

於二零二一年十月二十九日，該等借款人收到恒生銀行(透過其律師)發出之進一步函件，當中表示恒生銀行擬免除有關違約情況之規定，並須符合以下免除條件(「該等新免除條件」)：

- (i) 任何該等借款人須於二零二一年十月二十九日或之前向恒生銀行作出經減少的部份還款；
- (ii) 任何該等借款人須向恒生銀行支付50,000港元之法律費用，以處理違約情況及彼等就免除相關規定所提出的申請；
- (iii) 須由(其中包括)該等借款人及本公司(作為融資函件及融資協議項下之擔保人)就恒生銀行根據該函件(包括該等新免除條件)對違約情況免除相關規定而簽署書面確認(「該等書面確認」)；及
- (iv) 儘管有違約情況及由恒生銀行免除相關規定，融資函件、融資協議、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。有關免除不損害及不影響恒生銀行在融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件下可能擁有的其他權利及利益。該函件中的任何內容均不應被視為恒生銀行對於融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件之任何條文的任何違反或潛在違反(現在或未來)給予免除或同意，惟該函件中明確作出的特定免除除外。

於二零二一年十月二十九日，根據恒生銀行(通過其律師)向相關該等借款人發出之函件中載列之該等新免除條件的條款，該等借款人已經(i)償還100.0百萬港元之經減少的部份還款；(ii)支付恒生銀行就收回該等借款人應付之未償還貸款而錄得的50,000港元法律費用；及(iii)交回已簽署而日期均為二零二一年十月二十九日的該等書面確認。

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、二零二一年三月十八日、二零二一年八月二十三日、二零二一年十月四日、二零二一年十月八日及二零二一年十月二十九日之公佈，以及二零二一年中期報告。

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。

企業擔保

於二零二一年十二月三十一日，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1,127百萬港元(二零二零年十二月三十一日：1,127百萬港元)之銀行融資之抵押。

於二零二零年十二月三十一日，若干附屬公司向一間金融機構提供企業擔保，作為向本公司授出金額150百萬港元之融資之抵押。有關企業擔保已於二零二一財政年度內償還其他借貸後獲解除。

集團資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- a) 賬面值合共1,827.3百萬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；
- b) 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；及
- c) 本集團所持投資物業之租金轉讓契據。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用10名僱員(二零二零年十二月三十一日：39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

除本公佈所披露之出售上海岳信集團外，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

於二零二一年十二月三十一日後及直至本公佈日期並無發生重要事項。

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。

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。

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)及劉欣先生以及一名非執行董事于丹女士組成。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，並已審閱載於本公佈之二零二一財政年度綜合財務資料。

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二零二一財政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資料所呈列的數額。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。

股東週年大會

本公司將於適當時候公佈股東週年大會（「股東週年大會」）日期。本公司股東應細閱本公司即將寄發的本公司通函中關於股東週年大會的詳情、股東週年大會通告及隨附的代表委任表格。

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，二零二二年三月二十九日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事陳志偉先生（主席）、顧嘉莉女士及唐倫飛先生，非執行董事黃強博士、王志強先生及于丹女士，以及獨立非執行董事劉懷鏡先生、劉欣先生及葉棣謙先生。