

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)

#### 截至二零二一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」）截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	2	57,670	24,423
銷售成本		<u>(5,628)</u>	<u>—</u>
毛利		52,042	24,423
其他收入及收益		786	643
投資物業之公允價值變動		33,638	5,936
行政開支		(25,693)	(25,743)
財務費用	3	<u>(1,664)</u>	<u>(5,699)</u>
稅前溢利／（虧損）	4	59,109	(440)
所得稅開支	5	<u>(28,128)</u>	<u>(4,498)</u>
年度溢利／（虧損）		<u><u>30,981</u></u>	<u><u>(4,938)</u></u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		<b>6,811</b>	(6,576)
非控股權益		<b>24,170</b>	1,638
		<u><b>30,981</b></u>	<u>(4,938)</u>
本公司普通股權益持有人應佔 每股溢利／(虧損)	7		
— 基本		<u><b>0.01港元</b></u>	<u>(0.01)港元</u>
— 攤薄		<u><b>0.01港元</b></u>	<u>(0.01)港元</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二一年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
年度溢利／(虧損)	<u>30,981</u>	<u>(4,938)</u>
其他全面收益		
於隨後期間可能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	<u>80,203</u>	<u>186,160</u>
年度全面收益總額	<u><b>111,184</b></u>	<u><b>181,222</b></u>
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	<u>31,202</u>	<u>49,823</u>
非控股權益	<u>79,982</u>	<u>131,399</u>
	<u><b>111,184</b></u>	<u><b>181,222</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,013	4,182
使用權資產		1,419	3,312
投資物業		4,561,214	4,415,971
非流動資產總值		<u>4,566,646</u>	<u>4,423,465</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		32,262	37,003
貿易應收款項	8	21,611	4,154
預付款項、按金及其他應收款項		13,368	13,136
現金及銀行結存		93,204	86,407
流動資產總值		<u>160,445</u>	<u>140,700</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	(2,121)	(2,090)
其他應付款項及應計負債		(70,101)	(64,434)
應付稅項		(79,521)	(60,656)
租賃負債		(1,303)	(1,876)
流動負債總值		<u>(153,046)</u>	<u>(129,056)</u>
流動資產淨值		<u>7,399</u>	<u>11,644</u>
總資產減流動負債		<u>4,574,045</u>	<u>4,435,109</u>
<b>非流動負債</b>			
董事貸款		(78,056)	(76,136)
應付董事款項		(149,036)	(157,891)
長期其他應付款項		(140,763)	(137,969)
遞延稅項負債		(982,814)	(949,617)
租賃負債		–	(1,304)
非流動負債總值		<u>(1,350,669)</u>	<u>(1,322,917)</u>
淨資產		<u>3,223,376</u>	<u>3,112,192</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		17,840	17,840
儲備		919,330	888,128
		937,170	905,968
非控股權益		2,286,206	2,206,224
總權益		<u>3,223,376</u>	<u>3,112,192</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 9、HKAS 39、HKFRS 7、*利率基準改革 — 二階段<sup>1</sup>*

HKFRS 4及HKFRS 16（修訂本）

HKFRS 16（修訂本）*於二零二一年六月三十日後之COVID-19相關租金優惠  
（提早採納）*

經修訂HKFRS之性質及影響載述如下：

- (a) 當現有利率基準被可替代無風險利率（「無風險利率」）替代方案替代時，HKFRS 9、HKAS 39、HKFRS 7、HKFRS 4及HKFRS 16（修訂本）解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過HKFRS 9的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

該等修訂並無對本集團財務狀況及業績產生任何影響。

- (b) 二零二一年四月頒佈的HKFRS 16 (修訂本) 將承租人選擇不就因COVID-19疫情直接導致的租金優惠讓應用租賃修改會計的實際權宜方法之可用性延長12個月。因此，在滿足應用該實際權宜方法的其他條件下，該實際權宜方法適用於租賃付款的任何減免僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期付款的租金優惠。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，初步應用該修訂本的任何累計影響於當前會計期間期初確認為對保留溢利期初餘額的調整。該修訂本允許提前適用。

本集團已於二零二一年一月一日提前採納該修訂本。本集團尚未收到與COVID-19相關的租金優惠，並計畫在允許的適用期內應用實際權宜方法。

## 2. 收入及經營分類資料

### 收入

收入分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約之收入		
銷售物業	27,461	-
來自其他來源的收入		
場地使用者予投資物業之收入	30,209	24,423
	<u>57,670</u>	<u>24,423</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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度分部資料之若干金額經已作出重列，以符合本年度的呈列方式。

	投資物業及發展		公司及其他		合計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分類收入						
銷售予外界客戶	<u>57,670</u>	<u>24,423</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,670</u>	<u>24,423</u>
分類業績	<u>73,479</u>	<u>18,478</u>	<u>(13,492)</u>	<u>(13,862)</u>	<u>59,987</u>	<u>4,616</u>
其他收入及收益					<u>786</u>	<u>643</u>
財務費用					<u>(1,664)</u>	<u>(5,699)</u>
稅前溢利／(虧損)					<u>59,109</u>	<u>(440)</u>
所得稅					<u>(28,128)</u>	<u>(4,498)</u>
年度溢利／(虧損)					<u>30,981</u>	<u>(4,938)</u>
分類資產	<u>4,631,859</u>	<u>4,473,834</u>	<u>2,028</u>	<u>3,924</u>	<u>4,633,887</u>	<u>4,477,758</u>
未分配資產					<u>93,204</u>	<u>86,407</u>
總資產					<u>4,727,091</u>	<u>4,564,165</u>
分類負債	<u>356,504</u>	<u>343,937</u>	<u>6,820</u>	<u>21,627</u>	<u>363,324</u>	<u>365,564</u>
未分配負債					<u>1,140,391</u>	<u>1,086,409</u>
總負債					<u>1,503,715</u>	<u>1,451,973</u>
其他分類資料：						
物業、廠房及設備折舊	<u>273</u>	<u>252</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>273</u>	<u>252</u>
使用權資產折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,893</u>	<u>2,000</u>	<u>1,893</u>	<u>2,000</u>
投資物業之公允價值變動	<u>(33,638)</u>	<u>(5,936)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(33,638)</u>	<u>(5,936)</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

來自兩名個(二零二零年：一名)客戶的收入佔本團總收入10%以上。於截至二零二一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30,209,000港元(二零二零年：24,423,000港元)及27,461,000港元(二零二零年：無)。

### 3. 財務費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息：		
董事貸款	1,548	5,604
租賃負債	116	95
	<u>1,664</u>	<u>5,699</u>

### 4. 稅前溢利／(虧損)

本集團之稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已售出物業之成本	5,628	—
物業、廠房及設備折舊	273	252
使用權資產折舊	1,893	2,000
銀行利息收入	(556)	(439)
投資物業之公允價值變動	(33,638)	(5,936)
	<u>(33,638)</u>	<u>(5,936)</u>



## 5. 所得稅支出

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期－中國大陸		
企業所得稅		
本年度支出	8,188	2,839
土地增值稅(「土地增值稅」)		
本年度支出	10,809	—
遞延稅項	9,131	1,659
	<hr/>	<hr/>
年內稅項開支／(抵免)總額	<b>28,128</b>	<b>4,498</b>

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(二零二零年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項按本集團經營所在地區之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按稅率25%(二零二零年：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二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

## 7. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利6,811,000港元(二零二零年：6,576,000港元)以及年內已發行普通股加權平均數目713,616,520股(二零二零年：股份數目679,091,930股)計算。

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：

	二零二一年		二零二零年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	15,945	74	4,154	100
超過6個月但不足1年	5,666	26	—	—
	<u>21,611</u>	<u>100</u>	<u>4,154</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：

	二零二一年		二零二零年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	2,121	100	2,090	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

中華國際控股有限公司截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得營業額57,670,000港元(二零二零年：24,423,000港元)。本公司普通股權益持有人應佔之純利為6,811,000港元(二零二零年：虧損6,576,000港元)。本集團年內營業額增加乃因年內出售27,461,000港元在中國大陸廣州持作銷售物業。

## 經調整EBITDA

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之經調整EBITDA為溢利29,301,000港元(二零二零年：1,575,000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

截至二零二一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59,109,000港元(二零二零年：虧損440,000港元)及30,981,000港元(二零二零年：虧損4,938,000港元)。本集團年內除稅前溢利增加是由於(i)本集團年內營業額增加歸因於出售持作出售物業27,461,000港元；(ii)本集團投資物業於截至二零二一年十二月三十一日止年度的公允價值收益為33,638,000港元，而本集團投資物業於上年度的公允價值收益為5,936,000港元；及(iii)本集團本年度的財務開支較上年度減少4,035,000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22,442,000港元(二零二零年：18,776,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為93,204,000港元(二零二零年：86,407,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有未償還借貸79,359,000港元(二零二零年：79,316,000港元)，包括租賃負債1,303,000港元(二零二零年：3,180,000港元)及董事貸款達78,056,000港元(二零二零年：76,136,000港元)。根據其各自的條款，租賃負債1,303,000港元(二零二零年：1,876,000港元)及零(二零二零年：1,304,000港元)須於一年及第二年償還，而所有租賃負債均以港元計值。本集團過往年度面臨的利率波動風險甚微。

本集團於二零二一年十二月三十一日之資本負債比率為0.02 (二零二零年：0.02)，乃按本集團租賃負債及董事貸款總額79,359,000港元 (二零二零年：79,316,000港元) 除以資產總值4,727,091,000港元 (二零二零年：4,564,165,000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報告日期起未來十二個月的資本開支及營運資金需求。

## 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。

新股發行所得款項淨額直至二零二一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 二零二一年 十二月 三十一日	於二零二一年六月三十日	
	淨額	百分比	的已動用 款項淨額	未動用的所得款項 餘額	預計 動用時間
類別	(百萬港元)		(百萬港元)	(百萬港元)	
中國廣州開發項目之 重建成本	12.0	74.5%	-	12.0	二零二二年 六月三十日 或之前
一般營運資金	4.1	25.5%	4.1	-	-
<b>總計</b>	<b>16.1</b>	<b>100%</b>	<b>4.1</b>	<b>12.0</b>	

於二零二一年十二月三十一日，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間商鋪，每間商鋪面積介乎20至60平方米。大部份商鋪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，商鋪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。

重慶市在二零二一年大部分時間均能控制COVID-19疫情，除Delta變種病毒偶然引起COVID-19小規模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。由於二零二一的租約在二零二零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。

根據越秀區人民政府為中國共產黨成立百週年誌慶的要求，重建地盤的平台用水泥加綠化工程改為臨時停車場。

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，重新規劃的政策將很快提上日程。

於本年內，重建項目的項目公司廣州市正大房地產開發有限公司（「廣州正大」）正與獨立第三方就重建項目的可能業務合作進行磋商，如合作得以進行，新合作夥伴將為重建項目提供資金及技術支持。是項商業磋商已於二零二一年底暫停，因中國恆大集團總部所在地廣州的房地產市場出現不明朗因素。然而，廣州正大的重建計劃仍在進行中。

根據最新的施工時間表（假設於二零二三年第一季動工），預計該開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二四年底完成，而第二期將於二零二七年第一季完成。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二零二六年初開業並為本集團帶來租金收入。

該發展項目將以預算成本約為人民幣17億元（20.74億港元）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開發項目墊付營運資金，此為中國大陸業內之普遍做法。

儘管廣州之開發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。

同時，本集團將於廣州積極探索其他收入來源及新業務項目，以彌補因為二零一九年關閉批發商場而損失之收益。

### 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12,880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，但至今仍無人居住。該等住宅單位大部份為一手房。

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。預計該等單位在正常市場氣氛下將受到首次置業者的歡迎。

於回顧年度下半年，若干持作銷售物業之單位以約人民幣22,700,000元（相當於27,461,000港元）出售。



## 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二零二零年十二月三十一日止年度年報（「二零二零年年報」）的「重大收購事項之更新」及「重大收購事項」兩節內。以下是自二零二一年三月三十日（二零二零年年報日期）以來，收購事項（定義見上文）的最新進展。

於二零二一年六月，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（已進一步延至二零二二年六月三十日）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。

倘若收購事項於二零二二年六月三十日失效，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二零二二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

COVID-19大流行在中國大陸及香港所帶來的挑戰前所未有，大多數人員均無法自由出入中港兩地或到海外出差。鑑於疫情的嚴重性，有必要及應當在履行跨境職務時將優先考慮所有員工的健康及人身安全。董事與全體員工正致力在辦公室和商場堅守嚴格的衛生標準。

到目前為止，中國是世界上少數國家能將COVID-19疫情壓制至可以接近清零的水平，因此超強傳染性的Omicron變種病毒所引發最新一波的COVID-19疫情將對中國衛生當局在二零二二年帶來新挑戰。在現階段評估全國疫苗接種計劃是否能在中國有效對抗新一波的潛在疫情還言之尚早，故目前難以預測中國在二零二二年的經濟表現。

中國中央政府預計將全力以赴於二零二二年實現「5.5%左右」的經濟增長目標，但中國經濟必需跨過重重難關與潛在障礙方能達標。曠日持久的俄烏戰爭帶來的局勢動盪，與華府及其盟友的緊張關係仍縈繞不去，美國聯邦儲備局的加息預期，以及全球石油、礦石與食品商品價格的飆升等因素將可在今年拖慢中國的經濟增長的步伐。

於二零二一年年底，中國多個房地產龍頭開發商因貸款或債券的還款契約違約而出現財務危機，震散了中國房地產牛市市場。中國中央政府在二月份頒佈放寬住宅物業按揭貸款的指引，惟建築貸款仍需要嚴格審查程序。預計中國房地產開發市場將不再熾熱，直到業內資金供應得到補充為止，而市場復甦以及投資者及最終用家也需時重拾信心。從中期來看，一旦中央政府監督下市場實現整合，房地產開發市場才能重新走上升軌。

二零二二年乃基本法在香港實施的第二十五週年。隨著二零二一年五月刊憲推行「完善選舉制度」，董事會深信，「確保一國兩制行穩致遠」及全體董事「愛國愛港」及推行全力支持「愛國者治港方針」，全力支持「香港特區政府依法施政」。

中國共產黨作為中國執政黨將在二零二二年邁向第二個百年期。董事會祝願中國共產黨高舉「堅持就是勝利」的旗幟，建設一個富強的中國。

展望未來，二零二二年將是艱難的一年，惟董事會對今年第三季中國大陸和香港經濟反彈持樂觀的態度。

同時，本集團將於廣州積極探索其他收入來源及新業務項目，以彌補自二零一九年第三季起關閉批發商場而減少之收益。

### **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。

#### **守則第A.6.7條**

守則第A.6.7條規定董事須在可行的情況下出席股東大會。執行董事何鑑雄及非執行董事楊國瑞因進行COVID-19檢疫控制的跨境旅遊限制而缺席本公司於二零二一年六月十一日舉行的股東週年大會。

## 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二零二一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二零二一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，二零二二年三月二十九日

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。