

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「報告期間」或「二零二三財政年度」)之業績，其連同截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財政年度」)之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收入表

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
收益	3	33,778	33,678
其他收入	5	3,326	1,097
投資物業之公平值淨虧損		(50,400)	(45,800)
僱員成本	6	(3,956)	(5,155)
物業、廠房及設備折舊	6	(118)	(173)
使用權資產折舊	6	(857)	(1,212)
其他經營開支		(7,258)	(19,617)
經營業務虧損	6	(25,485)	(37,182)
財務成本	7	(43,428)	(22,109)
除稅前虧損		(68,913)	(59,291)
所得稅開支	8	(3,951)	(4,059)
年度虧損		(72,864)	(63,350)

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年	二零二二年
	附註	千港元	千港元
			(經重列)
其他全面收入，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>125</u>	<u>11,215</u>
年度其他全面收入，			
扣除稅項		<u>125</u>	<u>11,215</u>
年度全面虧損總額		<u>(72,739)</u>	<u>(52,135)</u>
本公司擁有人應佔年度虧損		<u>(72,864)</u>	<u>(63,350)</u>
本公司擁有人應佔年度全面			
虧損總額		<u>(72,739)</u>	<u>(52,135)</u>
本公司普通權益持有人應佔			
每股虧損			
– 基本及攤薄 (港仙)	10	<u>(6.48)</u>	<u>(5.63)</u>

綜合財務狀況表

	於二零二三年 十二月 三十一日 附註 千港元	於二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於二零二二年 一月一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	135	308
使用權資產	1,499	2,356	998
投資物業	<u>1,731,100</u>	<u>1,781,500</u>	<u>1,827,300</u>
	<u>1,732,616</u>	<u>1,783,991</u>	<u>1,828,606</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款、按金 及預付款項	11 2,974	4,299	4,902
可收回稅項	-	191	37
現金及現金等價物	<u>123,047</u>	<u>63,268</u>	<u>136,575</u>
	<u>126,021</u>	<u>67,758</u>	<u>141,514</u>

		於二零二三年 十二月 三十一日 千港元	於二零二二年 十二月 三十一日 千港元 (經重列)	於二零二二年 一月一日 千港元 (經重列)
流動負債				
其他應付賬款、按金及應計 開支	12	11,046	11,350	12,426
租賃負債		872	805	1,094
計息銀行及其他借貸		870,857	790,505	857,797
應付稅項		3,858	3,271	2,511
		886,633	805,931	873,828
流動負債淨額		(760,612)	(738,173)	(732,314)
總資產減流動負債		972,004	1,045,818	1,096,292
非流動負債				
其他應付賬款及按金	12	4,518	5,380	5,975
租賃負債		702	1,575	–
遞延稅項負債		13,250	12,590	11,909
		18,470	19,545	17,884
資產淨值		953,534	1,026,273	1,078,408
股本及儲備				
股本		112,502	112,502	112,502
儲備		841,032	913,771	965,906
權益總額		953,534	1,026,273	1,078,408

附註：

1. 公司資料

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。

本公司乃一間投資控股公司，而本集團於香港之主要業務為投資物業租賃。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

2. 編製基準

該等財務報表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。該等財務報表以港元呈列，除另有說明外，所有價值已約整至千港元。

持續經營

於二零二三年十二月三十一日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約760,612,000港元（二零二二年：約738,173,000港元）。董事認為，控股股東有意向本公司提供無條件持續財務支持，讓本公司能夠履行其到期負債。因此，董事相信，本集團有足夠資源於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二零二三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。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司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，則終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌儲備，並確認所保留任何投資之公平值及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）。

本集團於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	從單一交易產生與資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革－支柱二示範規則

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響論述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策之資料而非其主要會計政策。倘若會計政策資料與實體之財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理預期其將影響一般目的財務報表之主要使用者以此等財務報表作出之決定，則有關資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂作出**重大判斷**為如何將重要性之概念應用於會計政策披露提供非強制指引。此等修訂對本集團財務報表之任何項目之計量、確認或呈列並無任何影響。

- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變化與會計政策變化之間的區別。會計估計乃界定為財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額。有關修訂亦澄清實體如何使用計量技術和輸入數據以得出會計估計。由於本集團之方法及政策與此等修訂一致，此等修訂對本集團之財務報表並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂從單一交易產生與資產及負債有關之遞延稅項收窄初始確認香港會計準則第12號例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等之應課稅及可扣稅暫時差異之交易，如租賃和除役義務。因此，實體必須為此等交易產生之暫時差異確認遞延稅項資產（須具有足夠之應課稅溢利）及遞延稅項負債。

於首次應用此等修訂之前，本集團應用「初始確認例外情況」且並無就與租賃有關之交易之關聯暫時差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。本集團已應用於二零二二年一月一日租賃相關暫時性差異之修訂。於首次應用此等修訂後，本集團就截至二零二二年一月一日(i)與租賃負債有關聯之所有可扣稅暫時差異確認遞延稅項資產（須具有足夠之應課稅溢利）；及(ii)與使用權資產有關聯之所有應課稅暫時差異確認遞延稅項負債，而累積效應確認為對該日保留溢利結餘之調整。此對財務資料之定量影響概述於下文。

對綜合財務狀況表之影響：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元	增加／(減少) 於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於 二零二二年 一月一日 千港元
負債			
遞延稅項負債 (附註)	<u>(12)</u>	<u>(4)</u>	<u>(16)</u>
非流動負債總額	<u>(12)</u>	<u>(4)</u>	<u>(16)</u>
負債總額	<u>(12)</u>	<u>(4)</u>	<u>(16)</u>
資產淨值	<u>12</u>	<u>4</u>	<u>16</u>
權益			
保留溢利 (計入儲備內)	<u>12</u>	<u>4</u>	<u>16</u>
權益總額	<u><u>12</u></u>	<u><u>4</u></u>	<u><u>16</u></u>

附註：

同一附屬公司之租賃合約所產生之遞延稅項資產及遞延稅項負債已基於呈列目的而於財務狀況表中抵銷。

對綜合損益表之影響：

	增加／(減少)	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
所得稅開支	(8)	12
年度虧損	(8)	12
本公司擁有人應佔年度虧損	(8)	12
年內全面虧損總額	(8)	12
本公司擁有人應佔全面虧損總額	(8)	12

採納香港會計準則第12號之修訂並無對截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之母公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損、其他全面收益及綜合現金流量表造成任何重大影響。

- (d) 香港會計準則第12號之修訂國際稅務改革—支柱二示範規則引入一項強制暫時豁免，從而毋須對就實施經濟合作暨發展組織所發表之支柱二示範規則而產生之遞延稅項作出確認及披露。此等修訂亦引入披露規定，要求所涉實體幫助財務報表使用者更好地了解實體面對之支柱二所得稅風險，包括於支柱二法例生效之期間單獨披露與支柱二所得稅有關之即期稅項，以及於支柱二法例已頒佈或實質上頒佈但尚未生效之期間披露有關實體所面對之支柱二所得稅風險之已知或可合理估計之資料。本集團已追溯應用此等修訂。由於本集團並不屬於支柱二示範規則之範圍內，此等修訂對本集團並無任何影響。

3. 收益

	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
香港之投資物業之租金收入總額	33,778	33,678

4. 經營分部資料

經營分部及各分部項目於財務報表所呈報的金額與定期向本集團主要高級執行管理層提供以向本集團的各業務範圍及地理分佈分配資源以及評估其表現的財務資料一致。

個別重大經營分部不會因財務報告而進行彙合，惟各分部具有類似的經濟特徵，以及產品與服務的性質、生產過程的性質、客戶類型或級別、分銷產品或提供服務所用的方法及監管環境的性質類似的情況除外。不屬重大的個別經營分部倘符合絕大部分此等標準則可能進行彙合。

本集團經營單一業務，即於香港租賃投資物業。因此，並無呈列分部分析。

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行利息收入	1,119	792
政府補助	—	168
雜項收入	2,207	137
	<u>3,326</u>	<u>1,097</u>

6. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
董事酬金	540	540
其他僱員成本：		
薪金及津貼	3,159	4,264
退休福利計劃供款	88	110
社會保障供款	—	91
其他實物福利	169	150
僱員成本總額	<u>3,956</u>	<u>5,155</u>
銀行利息收入	(1,119)	(792)
投資物業之公平值淨虧損	50,400	45,800
匯兌虧損淨額	152	12,443
核數師酬金		
— 核數服務	1,130	1,380
— 非核數服務	—	350
物業、廠房及設備折舊	118	173
使用權資產折舊	857	1,212
並不包括在租賃負債計量之租賃付款	298	175
投資物業總租金收入	(33,778)	(33,678)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,753	1,992
	<u>(31,025)</u>	<u>(31,686)</u>

7. 財務成本

經營業務之財務成本分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及其他借貸利息	43,264	22,033
租賃負債利息	164	76
	<u>43,428</u>	<u>22,109</u>

8. 所得稅開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
即期稅項		
香港		
— 年度撥備	3,444	3,224
— 過往年度超額撥備	—	(6)
	<u>3,444</u>	<u>3,218</u>
中國		
— 年度撥備	—	160
— 過往年度超額撥備	(153)	—
	<u>(153)</u>	<u>160</u>
	<u>3,291</u>	<u>3,378</u>
遞延稅項		
— 於綜合損益及其他全面收入表扣除	660	681
	<u>660</u>	<u>681</u>
	<u>3,951</u>	<u>4,059</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之16.5% (二零二二年：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二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之稅率為25%。

9. 股息

董事不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二二年：無)。

10. 本公司擁有人應佔每股虧損

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司普通權益 持有人應佔虧損	<u>(72,864)</u>	<u>(63,350)</u>
	股份數目	
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,125,027</u>	<u>1,125,027</u>

截至二零二三年及二零二二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。本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

11. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收租金，扣除信用損失撥備 (附註(i))	61	264
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備 (附註(ii))	<u>2,913</u>	<u>4,035</u>
	<u>2,974</u>	<u>4,299</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至30日	10	84
31至60日	11	111
61至90日	-	-
91至180日	-	54
181至365日	-	15
超過365日	40	-
	<u>61</u>	<u>264</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) 此款項代表以下其他應收賬款、按金及預付款項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
預付款項	24	509
按金及其他應收賬款	279,033	283,674
預付稅項	14	14
	<u>279,071</u>	<u>284,197</u>
減：信用損失撥備	(276,158)	(280,162)
	<u>2,913</u>	<u>4,035</u>

其他應收賬款、按金及預付款項之信用損失撥備變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	280,162	306,095
匯兌調整	(4,004)	(25,933)
	<u>276,158</u>	<u>280,162</u>

12. 其他應付賬款、按金及應計開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已收租務按金	10,514	10,580
其他應付賬款及應計開支	4,897	5,418
	<u>15,411</u>	<u>15,998</u>
合約負債(附註)	153	732
	<u>15,564</u>	<u>16,730</u>
分析為：		
非流動	4,518	5,380
流動	11,046	11,350
	<u>11,046</u>	<u>11,350</u>

附註：

合約負債之詳情載列如下：

	二零二三年 十二月 三十一日 千港元	二零二二年 十二月 三十一日 千港元	二零二二年 一月一日 千港元
已收租戶之短期預付款項	<u>153</u>	<u>732</u>	<u>713</u>

合約負債包括已收租戶之短期預付款項，乃與報告期末提供租金優惠及／或租戶之預付租金有關。

管理層討論及分析

概覽

本集團主要於香港從事投資物業租賃業務。於報告期間，本集團之收益主要來自其在香港之投資物業之租金收入。本集團之投資物業主要位於香港島銅鑼灣之黃金零售及購物地段。

二零二三年對本集團而言充滿挑戰。儘管香港於二零二三年之本地生產總值之實際增長率為3.2%，但結構性壓力阻礙零售業之發展。不僅由於旅客回流緩慢，亦因消費者喜好變化所致，中國旅客現時追求購物以外更獨特之體驗。在利率上升及港元強勢之情況下，本地居民更傾向於出境旅遊和周末到深圳旅遊，而非本地消費。股市及房地產市場疲弱亦影響二零二三年之本地消費情緒。地緣政治緊張局勢加劇及金融環境收緊之情況下，外部環境充滿挑戰，限制香港之復甦步伐。

物業租賃業務

於二零二三財政年度，本集團之香港投資物業帶來租金收入約33.8百萬港元，較二零二二財政年度約33.7百萬港元增加約0.3%。續約及新租約之平均租金調整率與去年大致相若。

於二零二三年十二月三十一日，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84.6%（二零二二年十二月三十一日：約89.7%）。租用率下跌主要由於整體市況疲弱。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二零二三財政年度總收益約80.4%。

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。為應對經濟形勢，本集團於二零二三財政年度採取嚴格成本控制措施，降低經營成本。下表概列本集團之香港物業租賃業務於二零二二財政年度及二零二三財政年度之關鍵績效指標。

關鍵績效指標	定義	業務表現	
		二零二三 財政年度	二零二二 財政年度
收益增長	本年度之租金收益與去年相比	0.3%	(7.9%)
租用率	年末已出租之總租用面積佔總租用面積之百分比	84.6%	89.7%
經營成本比率	(員工成本加其他經營開支)除以收益	33.2%	73.6%

於二零二三年，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。於二零二三財政年度，本集團之租戶主要從事餐飲、美容院及其他零售業務。

下表概述本集團之香港投資物業組合於二零二二財政年度及二零二三財政年度結束時之估值及相比二零二二財政年度，於二零二三財政年度內之收益貢獻。

	投資物業			收益		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	二零二三 財政年度 千港元	二零二二 財政年度 千港元	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元				
銅鑼灣						
渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾	1,372,000	1,410,000	(38,000)	27,144	28,393	(4.4)
渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾	81,500	85,000	(3,500)	1,023	-	100.0
渣甸街38及40號1樓 ⁽²⁾	12,100	12,500	(400)	502	424	18.4
渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾	110,000	114,000	(4,000)	1,998	1,899	5.2
渣甸街57號地下 ⁽²⁾	108,000	112,000	(4,000)	2,061	1,941	6.2
半山						
堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾	47,500	48,000	(500)	1,050	1,021	2.8
合計	1,731,100	1,781,500	(50,400)	33,778	33,678	0.3

(1) 銀座式商廈

(2) 街舖

於二零二三年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,731.1百萬港元（二零二二年十二月三十一日：1,781.5百萬港元）。於二零二三財政年度，投資物業之公平值虧損50.4百萬港元（二零二二財政年度：45.8百萬港元）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宏觀環境充滿挑戰所致。

金華項目

本公司擁有頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「頤泰」)(連同其附屬公司統稱為「頤泰集團」)已發行股本之49%權益，而頤泰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。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。

於二零二三年一月十日，寧波信步金屬倉儲設備有限公司提出申請將金華銘瑞清盤。於二零二三年二月九日，金華市中級人民法院宣佈受理有關申請。於二零二三年二月十六日，浙江省金華市金東區人民法院已委任金華銘瑞之破產管理人。

分佔聯營公司淨虧損僅限於本集團在聯營公司中的全部權益。自截至二零一九年十二月三十一日止財政年度起，於頤泰之投資賬面值已減至零。因此，本集團並無義務承擔進一步虧損。

展望

展望未來，嚴峻的外部環境將於二零二四年繼續對香港經濟構成壓力。儘管地緣政治局勢持續緊張帶來不確定性，倘若發達經濟體開始減息，情況可能會於年內稍後時間回穩。同時，隨著旅遊業接待能力持續恢復，加上香港政府大力推動大型活動，訪港旅客人數將進一步增加。由於本集團之投資物業主要位於香港銅鑼灣黃金購物區，本集團相信其仍然坐擁良好優勢，把握香港旅遊及零售業復甦期間之潛在增長機會。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。

本集團對二零二四年之業績保持審慎態度。本集團將繼續穩健地推動核心業務之業績表現，改善本集團之融資狀況及財務狀況。

財務回顧

收益

於二零二三財政年度，本集團之收益約為33.8百萬港元，較二零二二財政年度錄得之約33.7百萬港元增加約0.3%。續約及新租約之平均租金調整率與去年大致相若。

其他收入

二零二三財政年度之其他收入約為3.3百萬港元(二零二二財政年度：約1.1百萬港元)，較二零二二財政年度增加約2.2百萬港元。增加主要是由於二零二三財政年度(i)銀行利息收入增加；(ii)因終止租賃協議而沒收租金按金；及(iii)退回渣甸中心管理費所致。

僱員成本

於二零二三財政年度，本集團之僱員成本約為4.0百萬港元，較二零二二財政年度錄得之約5.2百萬港元減少約23.1%。僱員成本減少主要是由於若干員工於二零二三財政年度期間離職。

其他經營開支

於二零二三財政年度之其他經營開支約為7.3百萬港元，較二零二二財政年度錄得之約19.6百萬港元減少約62.8%。為應對經濟形勢，本集團於二零二三財政年度採取嚴格成本控制措施，降低經營成本。其他經營開支主要按性質分類如下：

	二零二三 財政年度 千港元	二零二二 財政年度 千港元
投資物業經營成本	2,753	1,992
專業費用	2,952	3,640
一般行政開支	1,401	1,542
匯兌虧損，淨額	152	12,443
總計	<u>7,258</u>	<u>19,617</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0.8百萬港元，主要是由於與二零二二財政年度相比，(i)差餉優惠減少；及(ii)佔用率減少導致樓宇管理費增加。

專業費用較二零二二財政年度減少約0.6百萬港元。減少乃主要歸因於二零二三財政年度之法律費用減少。

二零二三財政年度之外匯虧損淨額減少至0.2百萬港元，而二零二二財政年度之虧損則為12.4百萬港元。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二三年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,731.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：1,781.5百萬港元)。於二零二三財政年度，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50.4百萬港元。投資物業的公平值虧損主要由於宏觀經濟充滿挑戰所致。

財務成本

於二零二三財政年度，本集團財務成本約為43.4百萬港元，較二零二二財政年度錄得之約22.1百萬港元增加約96.4%。增加主要是由於銀行借貸之利率較二零二二財政年度大幅上升。

本公司擁有人應佔年度虧損

二零二三財政年度之本公司擁有人應佔年度虧損約為72.9百萬港元(二零二二財政年度(經重列)：虧損約63.4百萬港元)。由於上述原因，二零二三財政年度之虧損主要由於投資物業之公平值虧損約50.4百萬港元及所產生之融資成本約43.4百萬港元所致。

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源以及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。根據本公司控股股東中國信達(香港)資產管理有限公司(「中國信達(香港)」)與本公司於二零二三年十二月二十八日訂立之貸款協議，中國信達(香港)已同意向本公司授出一筆期限至二零二四年十二月三十一日、本金額最多為130百萬港元、按單利年利率12%計息及可重續至二零二五年十二月三十一日之無抵押貸款授信。於二零二三年十二月三十一日，中國信達(香港)已向本公司授出一筆期限至二零二四年十二月三十一日、本金額為100百萬港元及按單利年利率12%計息之貸款。

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有未償還銀行及其他借貸約870.9百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約790.5百萬港元)，其中所有於二零二三年十二月三十一日未償還之有抵押銀行及其他借貸須於一年內償還。二零二三財政年度內的銀行及其他借貸增加，主要是由於二零二三財政年度內獲本公司控股股東提供貸款100百萬港元及償還銀行借貸減少。

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約123.0百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約63.3百萬港元)。現金及銀行結餘增加乃主要由於二零二三財政年度內獲本公司控股股東提供貸款100百萬港元及償還銀行借貸減少。

本集團於二零二三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48.7%(二零二二年十二月三十一日:約44.6%)。本集團於二零二三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0.14(二零二二年十二月三十一日:約0.08)。於二零二三年十二月三十一日之流動比率較二零二二年十二月三十一日上升主要由於本集團之現金及銀行結餘增加。

於二零二三年十二月三十一日,本集團錄得淨流動負債約760.6百萬港元(二零二二年十二月三十一日:約738.2百萬港元)。淨流動負債主要由於本集團須於一年內償還之銀行及其他借貸到期。本集團之持續經營能力主要視乎本集團是否擁有足夠之可動用財務資源。董事認為,本集團擁有足夠營運資金以應付一年內到期之財務責任。

資本架構

於二零二三年十二月三十一日,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。

於二零二三年十二月三十一日,本集團之資產淨值約953.5百萬港元,較於二零二二年十二月三十一日之資產淨值約1,026.3百萬港元(經重列)減少約7.1%。按於二零二三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0.85港元(二零二二年十二月三十一日(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

董事不建議就二零二三財政年度派付任何股息(二零二二財政年度: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，恒生銀行擬免除有關違約情況之規定。

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。

於二零二二年八月十五日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為78.4百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二二年八月十五日延長至二零二三年二月十五日：

1. 於二零二二年八月十五日作出35百萬港元的部分本金還款；
2. 就約78.4百萬港元的貸款本金而言，該等借款人亦須於二零二二年八月十五日至二零二三年二月十五日期間支付每月貸款利息；及

3. 對於其餘總本金約722.0百萬港元的恒生銀行借貸，該等借款人須如期每月償還貸款本金及貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

於二零二三年三月八日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為78.4百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年二月十五日延長至二零二三年八月十五日：

- (a) 於二零二三年三月十三日或之前作出2.0百萬港元的部分本金還款；及
- (b) 於二零二三年二月十五日至二零二三年八月十五日，該等借款人須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

於二零二三年三月二十一日，恒生銀行批准益輝在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為468.8百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年三月二十三日延長至二零二三年九月二十三日：

- (a) 於二零二三年三月三十一日或之前作出5.5百萬港元的部分本金還款；及
- (b) 於二零二三年三月二十三日至二零二三年九月二十三日，益輝須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

益輝已根據上述條件行事。

於二零二三年六月二十六日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為236.0百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年六月二十七日延長至二零二三年十二月二十七日：

- (a) 於二零二三年七月七日或之前作出3.0百萬港元的部分本金還款；及
- (b) 於二零二三年六月二十七日至二零二三年十二月二十七日，該等借款人須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

於二零二三年八月十一日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額為71.0百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年八月十五日延長至二零二三年十月三十一日：

- (a) 於二零二三年九月八日或之前作出2.0百萬港元的部分本金還款；及
- (b) 於二零二三年八月十六日至二零二三年十月三十一日，該等借款人須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

於二零二三年十月三十一日，恒生銀行批准該等借款人的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為770.8百萬港元的銀行借貸到期日延長至二零二四年十二月三十一日：

- (a) 於二零二三年十二月二十九日或之前作出合共100.0百萬港元的本金還款；及
- (b) 於二零二三年十月三十一日至二零二四年十二月三十一日，該等借款人須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

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，以及二零二三年中期報告。

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

於二零二三年十二月三十一日，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(二零二二年十二月三十一日：1,127百萬港元)之銀行融資之抵押。

集團資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- a) 賬面值合共1,731.1百萬港元之香港投資物業，作為本集團獲得銀行借貸之抵押；
- 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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用5名僱員（二零二二年十二月三十一日：8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、酌情花紅及強制性公積金計劃。

重大投資、主要收購及出售

本集團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

於二零二四年一月二日，借款人向恒生銀行作出合共100.0百萬港元的本金還款。

遵守企業管治守則

本公司已採納根據上市規則附錄C1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C3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二零二三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二零二三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。年報將於適當時間應本公司股東之要求寄發予彼等並將於上述網站內刊載。

致謝

最後，我們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。我們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，二零二四年三月二十五日

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。